GEMEINDE BIRRWIL

KANTON AARGAU

Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Goldene Wand“

(§ 12 BNO, Ergänzung Grünzone)

gemäss § 15 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Im Rahmen der Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan „Goldene Wand“ (Ein- und Umzonung Grünzone) sind folgende Ergänzungen **(fett hervorgehoben** und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt**)** der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Mitwirkungsbericht vom: 12. Mai 2011

Vorprüfungsbericht vom: 9. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom 15. März bis 13. April 2011

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 12. Mai 2011

Der Gemeindeammann: J. Jenkofer

Die Gemeindeschreiberin: M. Meier

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Dezember 2011

Der Staatsschreiber:

Genehmigung:

5703 Seon
Seetalstrsse 79
Tel. 058 / 733 33 44
Fax 058 / 733 33 45

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a

5734 Reinach
Markplatz 2

5034 Suhr
Tramstrasse 11

4665 Oftringen
Perry Cente

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

ÄNDERUNG Nr. 3
zu Bno/Bo/No vom 4.4.01

September 2011
051_Teiländ_BNO_genehmigung_sept11.pdf/rä,sm

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Regierungsrat am 4. April 2001 und GV vom 16. Mai 2003, 14.Mai 2004	Genehmigungsinhalt Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
§ 12 [1]Die Grünzone dient dem Schutz der mageren Fettwiese, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen diesem Zweck widersprechenden Bauten frei zu halten und entsprechend zu pflegen. [2]Die Fläche dieser Grünzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.	**§ 12** [1]....(unverändert).. [2]....(unverändert).. **3 (neu) In der Grünzone „Goldene Wand" sind Kleinbauten und Anlagen, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Weitere Bauten und Anlagen, welche dem ökologischen Ausgleich dienen, Renaturierungsmassnahmen sowie Flur- und Wanderwege und Werkleitungen oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.**

GEMEINDE BIRRWIL

KANTON AARGAU

Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Färbi, Obere Wanne“

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

(§ 5, 9 ter BNO, Ergänzung Spezialzone Färbi)

gemäss § 15 BauG

Im Rahmen der Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan „Färbi, Obere Wanne“ (Umzonung Gewerbezone in Spezialzone Färbi) sind folgende Ergänzungen **(fett hervorgehoben** und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt) der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Mitwirkungsbericht vom: 20. Januar 2004

Vorprüfungsbericht vom: 2. Dezember 2003

Öffentliche Auflage vom 26. Januar bis 26. Februar 2004

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 14. Mai 2004

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Oktober 2004

Der Staatsschreiber:

AENDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom 4.4.01

Juni 2004

Flury Ingenieurunternehmung AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, Planer
Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79, 5703 Seon
Telefon 062 / 769 71 40
Telefax 062 / 769 71 50

Rechtskräftige Nutzungsordnung
Genehmigt vom Regierungsrat am 4. April 2001 u. GV vom 16. Mai 2003

§ 5

Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäude-Firsthöhe	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein	gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	KN braun mit Raster	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zweifamilienhauszone	E gelb	-	0.35	vgl. § 9	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.5[1] 0.6[2]	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Gewerbezone Schwaderhof	WG S rot/violett schraff.	o	o	10 m[3] x	o	o	o	III	§ 9 bis
Gewerbezone	G violett	o	o	10 m[3] x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

[1] reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung
[2] Total gemischte Nutzung
[3] Gebäudehöhe

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

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

4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)

§ 5

Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäude-Firsthöhe	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein	gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	KN braun mit Raster	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zweifamilienhauszone	E gelb	-	0.35	vgl. § 9	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.5[1] 0.6[2]	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Gewerbezone Schwaderhof	WG S rot/violett schraff.	o	o	10 m[3] x	o	o	o	III	§ 9 bis
Spezialzone Färbi [4]	**SP F rot mit Raster.**	**2 - 3 [4]**	**o**	**[4]**	**o**	**o**	**o**	**III**	**§ 9 ter**
Gewerbezone	G violett	o	o	10 m[3] x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

[1] reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung
[2] Total gemischte Nutzung
[3] Gebäudehöhe
[4] Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes

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

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

4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D, WG 2, dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Regierungsrat am 4. April 2001 u. GV vom 16. Mai 2003	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
Wohn- und Gewerbezone § 9 und § 9 bis unverändert	§ 9 ter (neu) *Spezialzone Färbi* [1]Die Spezialzone Färbi mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Wohnen und dem Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III). Die bauliche Dichte wird im Gestaltungsplan festgelegt. [2]Für Wohnbauten beträgt die Gebäudehöhe 2 bis 3 Geschosse. Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max. 4 Geschosse erhöht werden. Die Geschosszahlen für Wohnbauten und die Gebäudehöhe der gewerblich genutzten Bauten werden im Gestaltungsplan festgelegt. [3]Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vom Gemeinderat genehmigtes Konzept verbindlich einzuhalten. Das Konzept soll im Grundsatz folgende Aussagen enthalten: - Den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Fabrikvilla mit umgebendem Park. - Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers. - Die ordnungsgemässe Beseitigung oder Versiegelung der auf dem Areal bestehenden Altlasten nach den Vorschriften des Kantons. - Die Möglichkeit der Erhaltung, Wiederverwendung und Umnutzung bestehender Bausubstanz der alten Fabrik (z.B. Volumenerhalt Gebäude Nr. 43 und Shedteil Gebäude Nr. 39). - Die Wohnformen der verschiedenen, etappenweisen Entwicklungsstufen berücksichtigen die aktuellen Bedürfnisse in der Gemeinde. - Für Fussgänger und Velofahrer sind direkte Beziehungen zum Dorfkern und die Anschlüsse an das bestehende Fussweg- und Radwegnetz zu gewährleisten. [4]An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Qualität hat den Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 21 ABauV) zu genügen.

GEMEINDE BIRRWIL

KANTON AARGAU

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Schwaderhof“

(§ 5, 9bis BNO, Ergänzung Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof)

gemäss § 15 BauG

Im Rahmen der Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan „Schwaderhof“ (Umzonung Gewerbezone in Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof) sind folgende Ergänzungen **(fett hervorgehoben)** der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Mitwirkungsbericht vom: 18. FEB. 2003

Vorprüfungsbericht vom: 23. Januar 2003

Öffentliche Auflage vom 24. FEB. 2003 bis 26. MRZ. 2003

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 16. Mai 2003

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. September 2003

Der Staatsschreiber:

AENDERUNG Nr. 1
zu Bno/Bo/No vom 4.4.01

Juni 2003

Flury Ingenieurunternehmung AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, Planer
Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79, 5703 Seon
Telefon 062 / 769 71 40
Telefax 062 / 769 71 50

Rechtskräftige Nutzungsordnung
Genehmigt vom Regierungsrat am 4. April 2001

§ 5

Bauzonen

1Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge-schosse	Ausnut-zung	Gebäude-Firsthöhe	Gebäude-länge max.	Grenzabstand klein	gross	Empfind-lichkeits-stufe	Zonenvor-schriften
Kernzone	KN braun mit Raster	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zwei-familienhaus zone	E gelb	-	0.35	vgl. § 9	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbe-zone 2	WG2 orange schraf-fiert	2	0.5[1] 0.6[2]	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Gewerbe-zone	G violett	o	o	10 m[3] x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

[1] reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung
[2] Total gemischte Nutzung
[3] Gebäudehöhe

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

3In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)

§ 5

Bauzonen

1Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge-schosse	Ausnut-zung	Gebäude-Firsthöhe	Gebäude-länge max.	Grenzabstand klein	gross	Empfind-lichkeits-stufe	Zonenvor-schriften
Kernzone	KN braun mit Raster	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zwei-familienhauszo ne	E gelb	-	0.35	vgl. § 9	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbe-zone 2	WG2 orange schraf-fiert	2	0.5[1] 0.6[2]	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Gewerbezone Schwaderhof	**WG S rot/violett schraff.**	**o**	**o**	**10 m[3] x**	**o**	**o**	**o**	**III**	**§ 9 bis**
Gewerbe-zone	G violett	o	o	10 m[3] x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

[1] reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung
[2] Total gemischte Nutzung
[3] Gebäudehöhe

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

3In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Regierungsrat am 4. April 2001	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
Wohn- und Gewerbezone § 9 unverändert	§ 9bis (neu)
	Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof *Ziel, Zweck, Grundsätze*	1Die Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Fabrikareals. Für das Hauptgebäude besteht ein Abbruchverbot. In der Projektierungsphase von Bauvorhaben ist der Gemeinderat frühzeitig zu konsultieren.
	Nutzung	Die Zone ist bestimmt für Wohnen und mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Es sind nur wenig verkehrserzeugende gewerbliche Nutzungen wie, Künstleratelier, handwerkliche Betriebe, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Architekturbüro, Arztpraxen udgl. zulässig.
	Umbau, Umnutzung, Erweiterung, Neubau	2Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur und des Erscheinungsbildes erreicht wird.
	Konzept Nutzungsstruktur	3Die Grundeigentümer erstellen für das alte Fabrikareal unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept/ Reglement zur Regelung der Nutzungsstruktur und bei Stockwerkeigentum udgl. die Organisation unter den Grundeigentümern.
	Lärmschutz	4Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Rechtskräftige Nutzungsordnung Genehmigt vom Regierungsrat am 4. April 2001	Neue, geänderte Nutzungsordnung (fett hervorgehoben)
	Massvorschriften [5]Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. An- und Nebenbauten, Balkone und Terrassen haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Für Balkone und Terrassen gilt zusätzlich Abs. 7.
	Einordnung, Fachbericht [6]Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 45 BNO). Bei baulichen Veränderungen an Fassade und Gebäudehülle beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.
	Balkone und Terrassen [7]Balkone haben sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept (Harmonie mit der Fassade) einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung. Sofern eine gute Eingliederung gewährleistet ist, dürfen Balkone bis an die Bauzonengrenze erstellt werden.
	Umgebungsgestaltung [8]Die Begrünung und die Gestaltung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

GEMEINDE BIRRWIL

KANTON AARGAU

KANTON AARGAU ABTEILUNG RAUMPLANUNG BAUDEPARTEMENT

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Vorlage

für die Gemeindeversammlung vom 26. November 1999

Vorprüfungsbericht vom: 16. August 1999
Mitwirkungsbericht vom:
Öffentliche Auflage vom 14. September 1999 bis 13. Oktober 1999
Beschlossen von der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann:

Max Gloor

AENDERUNG Nr. 3
vom 7.12.M

Der Gemeindeschreiber:

Heinz Glauser

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. April 2001

Der Staatsschreiber:

AENDERUNG Nr. 1
vom 10.9.03

AENDERUNG Nr. 2
vom 13.10.04

Inhaltsverzeichnis

1. GELTUNGSBEREICH 5

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel 5

1.2 Übergeordnetes Recht 5

2. RAUMPLANUNG 6

2.1 Planungsinstrumente 6

2.3 Sondernutzungsplanung 6

3. ZONENVORSCHRIFTEN 7

3.1 Bauzonen 7

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle 7

3.1.2 Kernzone, Dorfzone 8

3.1.3 Wohnzonen 9

3.1.4 Mischzonen 9

3.1.5 Gewerbezone 9

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 10

3.1.7 Grünzone 10

3.2 Landwirtschaftszonen 11

3.2.1 Landwirtschaftszone 11

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone 11

3.2.3 Magere Fettwiesen 11

3.3 Schutzzonen 12

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland 12

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald 12

3.4 überlagerte Schutzzonen 13

3.4.1 Landschaftsschutzzone 13

3.4.2 Quellwasserschutzzone 13

3.5. Schutzobjekte 14

3.5.1 Naturobjekte 14

3.5.2 Geschützte Gebäude 15

3.5.3 Übrige Kulturobjekte 15

4. DEFINITIONEN 16

4.1 Ausnützung 16
4.1.1 Ausnützungsziffer 16
4.1.2 Gewerbe 16

4.2 Abstände 17
4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland 17
4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände 17
4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister 17
4.2.4 Strassenabstand 18
4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken 18

4.3 Arealüberbauung 19

4.4 Terrassierte Bauten 19

4.5 Messweise 20
4.5.1 Gebäudeprofil 20
4.5.2 Geschosse 20

5. BAUVORSCHRIFTEN 21

5.1 Erschliessung 21
5.1.1 Verkehrsanlagen Benützung von Privateigentum 21

5.2 Technische Bauvorschriften 21
5.2.1 Allgemeine Anforderungen 21
5.2.2 Energiesparmassnahmen 22

5.3 Wohnhygiene 22
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen 22
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume 23
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten 24

5.4 Ausstattung 24
5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze 24

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN 25

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz 25
6.1.1 Allgemeine Anforderungen 25
6.1.2 Dachgestaltung 26
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung 27

6.2 Umweltschutz 27
6.2.1 Einwirkungen 27
6.2.2 Lärmschutz 27

7. VOLLZUG UND VERFAHREN 28

7.1 Zuständigkeit 28

7.2 Gebühren 28

7.3 Vollzugsrichtlinien 28

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG 28

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts 28

9. ANHANG 29

Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte 30

Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO 31

Anhang 9.3 Terrassierte Bauten, Skizze gemäss § 31 BNO 32

Anhang 9.4 Messweise, Gebäudeprofil 33

Anhang 9.5 Richtlinen für terrassierte Bauten und Flächensiedlungen 34

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht[1)]

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Baugesetzes und des Hallwilerseeschutzdekretes, bleiben vorbehalten.

---

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsinstrumente[2]

§ 3

Kulturlandplan, Bauzonenplan

Der Kulturlandplan sowie der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

---

[2] **Weitere Pläne und Planungsinstrumente:** Weitere Pläne und Planungsinstrumente (Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) können durch den Gemeinderat erstellt und erlassen werden. Sie sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine direkte für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu. Sie werden bei der Sondernutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen (vgl. Kap. 2.1.4 BNR). Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Landschaftsinventar: Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen (6 Abs. 4 NLD).

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 5

Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäude-Firsthöhe	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein	gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	KN braun mit Raster	2-3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2-3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zweifamilienhauszone	E gelb	-	0.35	vgl. § 9	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.5[1] 0.6[2]	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Gewerbezone	G violett	o	o	10 m[3] x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

[1] reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung
[2] Total gemischte Nutzung
[3] Gebäudehöhe

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

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

4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Kernzone, Dorfzone

§ 6

Kernzone

[1]Die Kernzone umfasst den Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist. Sie dient dessen Erhaltung und angepassten Erneuerung. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden sowie landwirtschaftliche Bauten.

[2]Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

[3]Neubauten sowie Um-, Neben- und Anbauten müssen sich in Stellung, Form, Dachgestaltung, Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anpassen.

[4]Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung haben

[5]Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Baustruktur.

[6]Aussenantennen und Parabolspiegel haben sich gut ins Ortsbild einzupassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist bewilligungspflichtig.

[7]Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit erforderlich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 7

Dorfzone

[1]Die Dorfzone dient der Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Baubestandes. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden sowie landwirtschaftliche Bauten.

[2]Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur erreicht wird.

[3]Bezüglich Baumasse, Gestaltungsvorschriften und Beratung gelten die Bestimmungen von § 7 Abs. 5 und 7 BNO.

3.1.3 Wohnzonen

§ 8

Wohnzonen

1Die Wohnzonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

2In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und terrassierte Bauten zugelassen.

3Die Wohnzonen W2 und W3 sind für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser[3], Flächensiedlungen und terrassierte Bauten bestimmt.

4In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse:

	Hangneigung			
	Ebene	bis 10%	bei 20%	bei 30%
Gebäudehöhe	7.5 m			
Firsthöhe	Zwischenwerte werden gemittelt			
• In der Ebene		10.0 m		
• Am Hang mit First parallel zum Hang		10.0 m	9.5 m	9.0 m
• Am Hang mit Giebel zum Tal		9.0 m	8.5 m	8.0 m

Dacheinschnitte und -aufbauten

5Dacheinschnitte sind bis höchstens 25% der betreffenden Dachfläche, Dachaufbauten (Lukarnen) bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.

3.1.4 Mischzonen

§ 9

Wohn- und Gewerbezone

1Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

2Gegenüber der zulässigen Gebäudelänge von 30 m kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, wenn diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind und der Zonenzweck und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

3.1.5 Gewerbezone

§ 10

Gewerbezone

1Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

---

[3] Als Mehrfamilienhäuser gelten gemäss § 20 ABauV Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser, Terassenhäuser und dergleichen gelten nicht als Mehrfamilienhäuser.

Betriebswohnungen

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

Massvorschriften

3Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Einordnung, Umgebungsgestaltung

4Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 45 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einverlangen.

Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

2Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

3.1.7 Grünzone

§ 12

Grünzone

1Die Grünzone dient dem Schutz der mageren Fettwiese, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen diesem Zweck widersprechenden Bauten frei zu halten und entsprechend zu pflegen.

2Die Fläche dieser Grünzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 13

Landwirtschaftszone

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

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

Ersatzaufforstungen

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

3.2.2 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 in bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Stellung 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.

3.2.3 Magere Fettwiesen

§ 15

Magere Fettwiesen

1 Folgende im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen mageren Fettwiesen sind durch eine extensive Nutzung zu erhalten:

Nr.	Gebiet	Nr.	Gebiet
10	Rain	15	Rüti
11	Chlöpfi	16	Altmoos
12	Kirchenfeld/ Zopf	17	Boliacker
14	Bahnhof	18	Hagarten

2 Für die extensive Bewirtschaftung bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: beschränkte Düngung mit Mist oder Phosphor-Kali-Mineraldünger, 2 schürige Nutzung (Heu- und Emdschnitt resp. Grasbewirtschaftung), keine Dauerweide

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 16

Naturschutzzonen Kulturland

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

2Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

3Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

Art und Form der Pflege wird in den Richtlinien gemäss § 54 BNO – privatrechtliche Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter vorbehalten – festgelegt.

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, keine Düngung und Beweidung
Feuchtgebiet	blau	Erhaltung und Entwicklung von auf Feuchtstandorte angewiesene Tier- und Pflanzengemeinschaften	alles unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann.

3.3.2 Besondere Waldstandorte

§ 17

Besondere Waldstandorte

1Die im Kulturland mit Raster hervorgehobenen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

2Angestrebt werden alt- und totholzreiche Laubmischwälder. Die Pflege hat sich somit auf die standortheimischen Laubbaumarten auszurichten. Die Verjüngung soll möglichst auf natürlichem Wege und unter Verzicht auf Gastbaumarten erfolgen.

3.4 überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 18

Landschaftsschutzzone

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

2Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO

3Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten, 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.

3.4.2 Quellwasserschutzzone

§ 19

Quellwasserschutzzone

1Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörenden Schutzzonen als Orientierungsinhalt eingetragen.

2Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt. Im übrigen gelten die Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der dazugehördenden Ausführungserlasse.

3.5. Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 20

Naturobjekte

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

[2]Die Fläche von Hecken in der Bauzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

[3]Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	**Bezeichnung im Plan**	**Schutzziel**	**Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen**
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	- besonders wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen	- Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Sonstige Naturobjekte: Findlinge (Eichhalde)	gelber Punkt	- Naturrelikt	- keine Beseitigung und Beeinträchtigung

[4] Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mit geprägt. Deren Bestand ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 21

Gebäude mit Substanzschutz

1 Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht (vgl. Liste im Anhang).

Gemeinde und Kanton leisten im Rahmen der Richtlinie der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz und der verfügbaren Mittel Beiträge an Renovationen der Gebäudeaussenhaut.

2 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Kantonale Schutzobjekte, Denkmalschutz

3 Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen, oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 22

Kulturobjekte

1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Parkanlagen

2 In den im Bauzonenplan eingetragenen und im Anhang aufgelisteten geschützten Parkanlagen ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen. Bei baulichen Veränderungen ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit Bepflanzungsplan dürfen keine Bäume entfernt werden.

4. Definitionen [4]

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 23

Ausnützungsziffer

1 An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.

Ausnützungszuschlag für Wintergärten

2Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein der dafür beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungsszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der Ausnützungsziffer betragen und ist auf 20 m^2 zu begrenzen.

für Alterswohnungen

3Für altersgerechte Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern wird in Einfamilien und Reihenhäusern ein Zuschlag von 5 % der Ausnützung gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von §23 ABauV

4 Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.

4.1.2 Gewerbe

§ 24

Gewerbe, zulässiger Störgrad

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

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

---

[4] Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV

4.2 Abstände[5]

4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland [6]

§ 25

Abstand gegenüber dem Kulturland

1Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

2Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände

§ 26

Ungleiche Verteilung der Grenzabstände

1Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäueabstandes durch einen mit dem Baugesuch einzureichende schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

2Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Reduktion der Abstände

3Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister

§ 27

Grenzabstand zu Privatstrassen

1Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV.

Grenzabstand für Erdregister

2Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

---

[5] Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

[6] Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

4.2.4 Strassenabstand

§

Stützmauern

1Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- und Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.

Böschungen

2Böschungsfuss und -kante müssen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mindestens einen Abstand von 60 cm einhalten.

Einfriedigungen und Hecken

3Einfriedigungen und Hecken gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken

§ 29

Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen

1Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gesetzt werden. Der Grenzabstand für Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m beträgt 1.0 m. Höhere Stützmauern sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzuversetzen. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse ab dem niedriger gelegenen, gewachsenen Boden. Einfriedigungen und Hecken von mehr als 1.80 m Höhe sind nicht gestattet. Die erlaubte Höhe von Stützmauern beträgt 2.40 m.

Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden.

Weitere Bestimmungen

2Für Einfriedigungen ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

3Einfriedigungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.

4Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

6Die Mauern müssen, soweit nötig mit einem Schutzgeländer versehen werden.

[7]Die Oberflächenstruktur muss auf der gut einsehbaren Seite rauh gestaltet und unauffällig gefärbt sein. Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen

Böschungen[7]

[8]Böschungsfuss und -kante müssen mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Böschungen an der Grenze errichtet werden.

4.3 Arealüberbauung[8]

§ 30

Zonenzulässigkeit

[1]Arealüberbauungen, wie z.B. zusammengebaute Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten, sind in den Zonen E, W2, W3, und WG2 zulässig.

[2]Die minimale Arealfläche muss 2000 m² betragen.

[3]Die zonengemässe Geschosszahl darf in der Zone E nicht erhöht werden. In den Zonen W2, W3 und WG2 kann ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden.

[4]Die zonengemässe Ausnützungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.

4.4 Terrassierte Bauten

§ 31

Terrassierte Bauten

[1]Terrassierte Bauten und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen E, W2, W3, und WG2 gestattet.

[2]Die einzelnen Vollgeschosse sind so zu versetzten, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Vollgeschosse dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die terrassierte Bauten auch seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.

Dachterrasse

[3]Terrassierte Bauten sollen für jede Wohnung eine teilweise bepflanzbare, vor Einsicht zu schützende Dachterrasse von mindestens 1/3 der Wohnungsfläche aufweisen.

---

[7] Böschungen sind standfest zu errichten; Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten.

[8] Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 21 ABauV, Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV, Gutachten gemäss § 33 ABauV. Der Gemienderat verlangt in der Regel, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden (§ 21 Abs. 3 AbauV).

[4]Der Höhenunterschied zwischen Fahrweg und Wohnung darf 4 Geschosse nicht übersteigen, es sei denn, es werde ein Aufzug eingebaut.

Richtlinien

[5] Der Gemeinderat Birrwil erlässt Richtlinien für die Erstellung von Flächensiedlungen und terrassierte Bauten.

4.5 Messweise

4.5.1 Gebäudeprofil

§ 32

Gebäudeprofil

[1]Das zulässige Gebäudeprofil ist entweder durch die zulässigen Gebäudehöhe und Firsthöhen (Zone E) oder durch die zulässige Anzahl der Geschosse bestimmt (vgl. §§ 6, 9 BNO).

[2]In der Zone E ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

[3]In den Zonen W2, W3 und WG2 darf der First die zulässige Gebäudehöhe um max. 3.5 m; in der Kernzone und Dorfzone um max. 6.0 m überragen

4.5.2 Geschosse

§ 33

Untergeschoss, Abgrabung

Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum

§ 34

Verkehrsanlagen[9]

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

Benützung von Privateigentum

[2]Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

[3]Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

[4]Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 35

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.

§ 36

Sicherheits- und Schutzvorkehren auf Bauplätzen

[1]Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

---

[9] Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG

[2]Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

[3]Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehren nicht getroffen werden.

[4]Die Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 37

Energiesparmassnahmen:
- Heizanlagen

[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.

- Nachisolation

[2]Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.
Vorbehalten bleiben Denkmalschutzobjekte (vgl. § 21 BNO).

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 38

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.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 39

Raummasse

1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

• Raumhöhe	
- Vollgeschoss	mind. 2.20 m
- Dachgeschoss	mind. 2.20 m auf mind. 50% der Fläche
• Raumgrösse	
- Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume	mind. 10 m²
- Küchen ab 3-Zi.Wohnungen	mind. 6 m²
-Wohnräume von 1-Zi.Wohnungen	mind. 18 m²

Fenster issen

• Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), mind. aber 0.8 m²
	Küchen (Kochnischen), Badezimmer und WC-Räume können künstlich belüftet und belichtet werden.

Nebenräume

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 zustätzlich

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

2 In der Kernzone und der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 40

Gänge, Treppen, Geländer

1 Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m).

2 Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.10 m Breite aufweisen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten

§ 41

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 Schutzvorkehren oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze

§ 42

Anordnung von Parkplätzen [10]

Garagen und Parkierungsanlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

§ 43

Velos, Kinderwagen

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

§ 44

Spielplätze

1 Für Mehrfamilienhäuser und Flächensiedlungen sind die nicht überbauten Grundstückflächen so zu gestalten, dass sie, mit Ausnahme der gefährlichen Stellen (wie Strassennähe und Garageabfahrten), der Wäschehänge oder anderer ungeeigneten Stellen, von den Kindern zum Spielen verwendet werden können.

An geeigneten Orten (mit genügender Besonnung, Windschutz) sind starre und bewegliche Geräte, Sandkästen usw. vorzusehen. Die Ausgestaltung der Kinderspielplätze muss dem neusten Stand der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute entsprechen. Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen ist genügend gross zu bemessen.

2 Der Gemeinderat kann ferner zur Bedingung machen, dass nach Massgabe der Art und Anzahl der Wohnungen Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen erstellt werden.

---

[10] Für die Umschreibung der Begriffe und die Anzahl Abstellplätze und die technische Gestaltung gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie (§ 25 ABauV).

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 45

Ortsbildschutz Landschaftsschutz

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, und
e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

3 Bauten und sonstige Anlagen sowie Reklamen dürfen die Landschaft, Orts-, Quartier- und Srassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sind in bezug auf die unter Abs. 1 aufgeführten Kriterien so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist die gute Einordnung der Bauten in das schützenswerte Landschaftsbild des Hallwilersees zu berücksichtigen.

4 Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 46

Dachgestaltung

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

Dachform für Hauptgebäude

2 In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der §§ 7, 8 BNO für die Kern- und Dorfzone. Seeseitig der Seetalstrasse sind für Neubauten nur Sattel und Walmdächer zugelassen, sofern es sich nicht um Terrassen-, Reihenhäuser oder Arealüberbauungen handelt.

Dachdurchbrüche

3 Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 47

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. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.

6.1.4 Materialablagerungen

§ 48

Materialablagerungen

1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone 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.

6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 49

Baulücken, Brandruinen

Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen innert 2 Jahren vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 50

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.

6.2.2 Lärmschutz[11]

§ 51

Lärmschutz Vorsorgeprinzip

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

Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen

2 Für das im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet ist mit baulichen und gestalterischen Mitteln dafür zu sorgen, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Insbesondere dürfen keine lärmempfindlichen Räume gegen die Kantonsstrasse orientiert sein.

---

[11] Gemäss den in § 6 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 52

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 Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 53

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.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 54

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. November 1993 aufgehoben.

9. Anhang

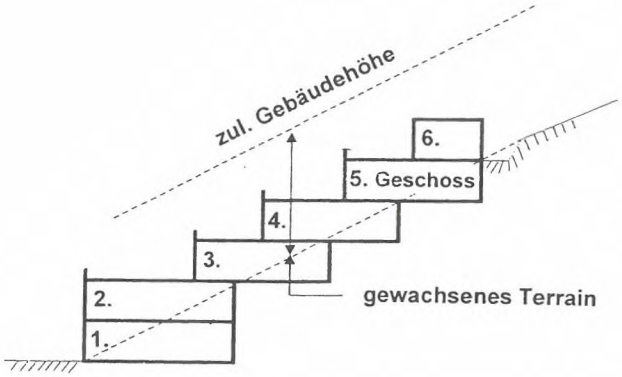
Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
Schutzzonen:		
- **Magerwiesen** (vergl. § 16 BNO)	1	Scheibenstand (Altmoos)
	2	Pfaffmatt
	3	Balzenhügel
	4	Wannenfeld
- **Feuchtgebiete** (vergl. § 16 BNO)	40	Häfni
	41	Altmoos Nord
	42	Altmoos Süd
	43	Herti
	45	Neumatten
Naturobjekte:		
- **Einzelbäume** (vergl. § 20 BNO)	70	Kirschbaum, Widmi
	72	Dorflinde
	73	Linde Parkplatz Mehrzweckhalle
	74	Robert Stolz-Linde Gemeindehaus
	75	3 Ahorn vor Gemeindehaus
	76	Nussbaum, Bachtale
- **Findlinge** (vergl. § 20 BNO)	80	Eichhalde
Kulturobjekte:		
- **Parkanlagen:** (vergl. § 22 BNO)	91	Obere Wanne
	92	Wilhof
- **Grenzsteine** (vergl. § 22 BNO)	100	Riedermatten
	101	Häfnimatten
	102	Geissenrücken
	103	Sood, mit Sodbrunnen (1543 schon genannt)
	104	Ufbruch
	105	Zwingstein
	106	Tätschbüel
	107	Krähenloch (4 Steine)
	108	Bodenacker
	109	Frauenacker
	110	Obere Häbriken
	111	Untere Häbriken
	112	Hansenen
	113	Häbriken
	114	Wilifeld
	115	Rossweid (4 Steine)
	116	Seegerichtsstein 1596, immer bekannt
	117	Seegerichtsstein 1596, 1969 gefunden
	118	Seegerichtsstein 1596, 1988 gefunden
- **Trockenmauer** (vergl. § 22 BNO)	120	Im Hübel (Überreste)

Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO

Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.	Grundeigentümer
Substanzschutz					
	903	51	691	Altes Schulhaus 1841, Dorf	Gemeinde Birrwil
	904	99	1308	Schul- und Gemeindehaus 1907, Dorf	Gemeinde Birrwil
	905	101	1655	Restaurant „Bären", 1847, Zopfstr. 101	Max Eichenberger
	906	152	1296	Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152	Rosmarie Buhofer, Wilhof
Kulturobjekt	916	---	691	Brunnen beim Alten Schulhaus, 1835, Dorf	Gemeinde Birrwil
Kulturobjekt (vgl. Nr. 116 - 118)	915	---	205, 209, 408	Drei Segerichtssteine, 1596, bei der Schiffländе	Gemeinde Birrwil
Kantonaler Denkmalschutz					
	1	20	272	Ref. Pfarrkirche 1689	Ref. Kirchgemeinde Birrwil
	2	19	270	Pfarrspeicher 18 . Jh.	Ref. Kirchgemeinde Birrwil
	3	18	270	Pfrundscheune 1786, 1809	Ref. Kirchgemeinde Birrwil

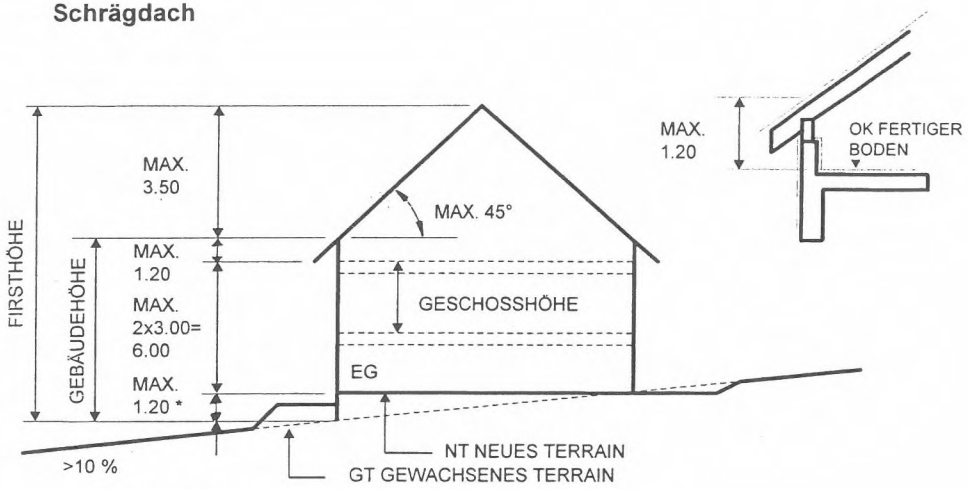
Anhang 9.3 Terrassierte Bauten, Skizze gemäss § 31 BNO



Anhang 9.4 Messweise, Gebäudeprofil

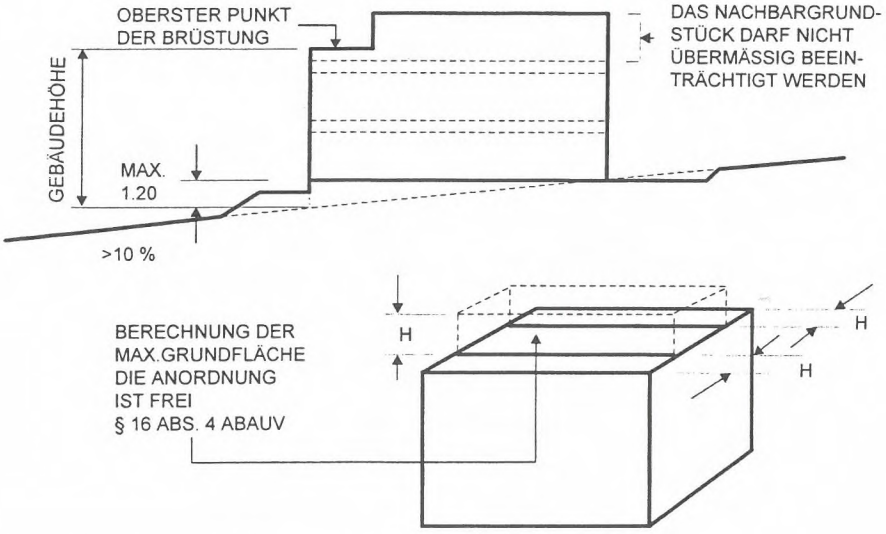
Beispiel: Zone W2, Zweigeschossige Bauten am Hang (Neigung mehr als 10%)

Schrägdach



* IN DER EBENE 0.80
(<10 %)

Flachdach mit Attikageschoss



Anhang 9.5 **Richtlinien für die Erstellung von Terrassenbauten und Flächensiedlungen**

GEMEINDE BIRRWIL KANTON AARGAU

Richtlinien für die Erstellung von Terrassenbauten und Flächensiedlungen

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 22.2.00

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Max Gloor Heinz Glauser

März 1999

Flury Ingenieurunternehmung AG, Seetalstrasse 79, 5703 Seon/ rä

Der Gemeinderat Birrwil erlässt, gestützt auf § 31 und 30 BNO vom 26. November 1999 nachstehende

Richtlinien für die Erstellung von Terrassenbauten und Flächensiedlungen

1. Einleitung

Die Osthanglage der Gemeinde Birrwil ist geradezu prädestiniert für terrassierte Bauten und für kleinere Flächensiedlungen. Dies nicht nur primär wegen der Topographie sondern auch wegen den Möglichkeiten, schlecht landwirtschaftlich nutzbares Gelände in Steilhängen und in meist ausgezeichneten Wohnlagen, konzentriert zu nutzen. als Terrassenbauten werden in dieser Richtlinie Bauten bezeichnet, welche parallel zur Hangneigung in der Tiefe gestaffelte Kuben sind, die alle den Erdboden berühren, also einen ebenerdigen Zugang besitzen. Flächensiedlungen sind zusammengebaute Einfamilienhäuser.

Da diese Bauten den herkömmlichen Massstab der Überbauungen in der Gemeinde überschreiten können, sind besondere Vorschriften für ihre Eingliederung in die Landschaft notwendig.

Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat für zusammengebaute Einfamilienhäuser (Flächensiedlungen) und terrassierte Bauten, in den Zonen E, W2, W3, und WG2 eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1 sowie Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen.

Für die Erstellung von Flächensiedlungen und Terrassierte Bauten werden – neben den zu erfüllenden Bestimmungen und die Voraussetzungen gemäss 31 BNO, resp. § 30 BNO und § 21 ABauV bei Arealüberbauungen – der Beurteilung des Projektes folgende Richtlinien zugrunde gelegt.

2. Detailanforderungen

Allgemeines

[1]Bei den Projekten muss es sich um flächenmässig zusammenhängende, ortsgestalterisch, architektonisch, verkehrstechnisch und wohnhygienisch einwandfreie Entwürfe handeln.

[2]Innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit dürfen höchstens 5 Wohnungen untergebracht werden. Mindestens drei davon müssen 3- oder Mehr-Zimmerwohnungen sein.

Dachterrasse

[3]Jede Wohneinheit soll eine Dachterrasse oder einen direkt an die Wohnung anstossenden Gartensitzplatz aufweisen. Diese sind vor Einsicht zu schützen Terrassenbrüstungen sind zu begrünen.

Aufzüge

[4]Aufzüge sind architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung. Sie sind so zu dimensionieren, dass Möbeltransporte durchgeführt werden können.

Eingliederung

[5]Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Flachdächer sind zu begrünen.

[6]Material- und Farbkonzeption sind mit dem Baugesuch einzugeben.

Abstellplätze, Heizung

Die notwendigen Abstellplätze und Garagen, exklusive Besucherparkplätze, sind in der Regel in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse, Topographie und Überbauungsart es erlauben, kann der Gemeinderat eine oberirdische, überdeckte Parkierung gestatten.

Heizanlagen sowie Antennenanlagen (Parabolspiegel udergl.) sind ebenfalls gemeinsam zu erstellen.

Gestaltung: Zufahrten, Abstellplätze

[8]Zufahrten und Abstellflächen sind nach Möglichkeit durchlässig zu gestalten.

Aushubmassen

[9]Zwischenlagerstellen, Art und Weise der Wiederverwertung von Aushubmaterial sowie Transportwege sind in der Baueingabe zu erläutern.

Stützmauern

[10]Wenn immer möglich sind statt massiver Stützmauern Böschungen und/oder Lebendverbaumethoden bzw. aufgelöste und bepflanzbare Konstruktionen (Steinkörbe, Löffelsteine usw.) anzuwenden.

Abweichungen im Rahmen von Arealüberbauungen

[11]Im Rahmen von Arealüberbauungen sind Abweichungen von den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabständen, Gebäudelängen und Gebäudehöhen möglich. Neben den Bestimmunen von § 30 BNO und § 21 ABauV ist speziell zu beachten, dass

- die Umgebung nicht durch mehr als den zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt wird;
- eine optimale Besonnung der Bauten möglich ist;
- die freie Aussicht sowohl innerhalb der Überbauung als auch von den benachbarten Grundstücken nicht mehr als bei einer zonengemässen Überbauung beeinträchtigt wird.

3. Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch

[1]Jedem Baugesuch ist ein Schattendiagramm, ein Plan der internen Fussweg- und Treppenerschliessung und ein Bepflanzzungsplan beizulegen. Im Bepflanzungsplan sind auch die Bepflanzungen der Terrassen auszuweisen.

[2]Alle zur Beurteilung und Kontrolle nötigen Angaben und Pläne sind zusammen mit einem Modell den Baugesuchsakten beizulegen.

[3]Vor Baubeginn hat der für den Bau verantwortliche Ingenieur zuhanden des Gemeinderates die Standfestigkeit von Baugrube, Fundament und Böschung nachzuweisen.

[4]Der Gemeinderat holt gemäss § 33 ABauV zur Beurteilung von Projekten ein fachmännisches Gutachten auf Kosten des Baugesuchstellers ein. Damit die Fachperson rechtzeitig bestimmt werden kann und damit die Beratung gewährlistet ist, sind Arealüberbauungen dem Gemeinderat möglichst frühzeitig anzumelden resp. einzureichen.