

Gemeinde Bellikon



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Genehmigungsexemplar

Mitwirkungsbericht vom 21. Dezember 2009

Vorprüfungsbericht vom 03. Dezember 2009

Öffentliche Auflage vom 09. Februar 2010 bis 10. März 2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. November 2010

Der Gemeindeammann:

Hans Peter Kurth

Die Gemeindeschreiberin:

Ursula Fankhauser

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **30. März 2011**

Der Staatsschreiber:

Auftrags-Nr.: 4022P100.80
Brugg, 20. Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	1
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2	Übergeordnetes Recht.....	1
2	Raumplanung	2
2.1	Planungsgrundsätze	2
2.2	Sondernutzungsplanung.....	2
3	Zonenvorschriften	3
3.1	Bauzonen	3
3.1.1	Zonenübersicht (neu).....	3
3.1.2	Dorfzone	3
3.1.3	Einfamilienhauszone.....	5
3.1.4	Wohnzone	5
3.1.5	Wohn- und Gewerbeazonen	5
3.1.6	Schutzzone Schloss	6
3.1.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
3.2	Landwirtschaftszonen	7
3.2.1	Landwirtschaftszone	7
3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3	Schutzzonen.....	8
3.3.1	Magerwiesen / Pufferzone	8
3.3.2	Naturschutzzone.....	8
3.4	Überlagerte Schutzzonen	9
3.4.1	Besondere Waldstandorte	9
3.4.2	Landschaftsschutzzone	10
3.5	Schutzobjekte	10
3.5.1	Naturobjekte	10
3.5.2	Geschützte Objekte	11
3.5.3	Kulturobjekte.....	12
3.5.4	Waldränder.....	12
4	Definitionen.....	12
4.1	Gewerbe.....	12
4.2	Abstände	13
4.2.1	Ungleichverteilung der Grenzabstände	13

4.2.2	Einfriedungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken.....	13
4.2.3	Mehrlängenzuschlag.....	14
4.3	Arealüberbauung	14
5	Bauvorschriften.....	15
5.1	Erschliessung	15
5.1.1	Spezielle Erschliessungsvorschriften	15
5.1.2	Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum	15
5.2	Technische Bauvorschriften.....	16
5.2.1	Allgemeine Anforderungen	16
5.2.2	Baulücken.....	16
5.2.3	Erlaubnis	16
5.2.4	Energiesparmassnahmen	16
5.3	Wohnhygiene.....	17
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen	17
5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	17
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	18
5.4	Ausstattung	18
5.4.1	Velos, Kinderwagen.....	18
5.4.2	Spielplätze	18
5.4.3	Abstellplätze für Kehrrichtcontainer.....	19
5.4.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	19
6	Schutzvorschriften.....	19
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz.....	19
6.1.1	Allgemeine Anforderungen	19
6.1.2	Dachgestaltung.....	20
6.1.3	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	20
6.2	Natur- und Landschaftsschutz	20
6.3	Umweltschutz	20
6.3.1	Einwirkungen	20
6.4	Hochwasserschutz.....	21
6.4.1	Hochwassergefährdetes Gebiet.....	21
7	Vollzug und Verfahren	21
7.1	Zuständigkeit.....	21
7.2	Gebühren	22
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	22

- Anhang I Verzeichnis Schutzobjekte**
- Anhang II Stichwortverzeichnis**
- Anhang III Skizze Mehrlängenzuschlag**
- Anhang IV Skizze Gebäudeabstand**

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, Geltungs-
bereich*

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Eidgenössisches
und kantonales
Recht*

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

Handbuch BNR

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartements, das in der Gemeindeverwaltung erhältlich ist, zusammengefasst.

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Kommunale Planungsgrundsätze

¹Die kommunalen Planungsgrundsätze sind im Leitbild der Gemeinde Bellikon festgehalten.

²Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt.

²Für diese Gebiete kann der Gemeinderat einen Wettbewerb verlangen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Anzahl Wohnein- heiten	Max. Gebäu- dehöhe	Max. First- höhe	Mehrlängen- zuschlag ab	Grenzabstand min		Max. Gebäude- länge	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
							klein	gross			
		max	max	m	m	m	m	m	m		
Dorfzone	D braun	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§ 6
Einfamilien- hauszone	E2 gelb	2	2	7.5	10	20	4	10	-	II	§7
Wohnzone 2	W2 orange	2	4	7.5	10	20	4	8	-	II	§8
Wohn / Ge- werbezone 2	WG2 orange / schraffiert	2	-	7.5	10	20	4	8	40	III	§9
Schutzzone Schloss	S olive	o	o	o	o	o	o	o	o	II	§10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZoeB grau	o	o	o	o	o	o	o	o	II	§11

mit "o" bezeichnete Masse

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

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

Abweichung bei gewerblicher Nutzung

⁴In den Zonen D und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Dorfzone

§ 6

Nutzung

¹In der Dorfzone sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe zulässig.

<i>Ortsbild</i>	² Sie bezweckt die Pflege und Erhaltung der Dorfteile Bellikon und Hausen mit ihrem Charakter von Bauten sowie Strassen- und Freiräumen. Im Dorfteil Hausen soll das durch ursprünglich landwirtschaftliche Bauten geprägte Ortsbild erhalten bleiben.
<i>Eingliederungspflicht</i>	³ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachformen und Dachneigungen, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
<i>Beratung / Projektanmeldung</i>	⁴ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine erste unentgeltliche Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden. Weitere Beratung und Fachgutachten sind kostenpflichtig. Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten verlangen. Der Gutachter ist in gegenseitigem Einvernehmen zu bestimmen.
<i>Bauweise</i>	⁵ Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der Einpassung ins Ortsbild der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen Erfordernisse und unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt. Er kann geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.
<i>Dachgestaltung</i>	⁶ Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig, sofern das Dachmaterial vorherrschend bleibt. Die Länge solcher Aufbauten darf 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. ⁷ Die Dachneigung hat in der Regel 40° bis 45° Neigung aufzuweisen.
<i>Abbruch / Wiederaufbau</i>	⁸ Bestehende Bauten sollen nach Möglichkeit erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und bei genügenden Geschosshöhen mit gleichen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt werden.
<i>An- und Neubauten</i>	⁹ An- und Neubauten können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.
<i>Fenster</i>	¹⁰ Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung sein.
<i>Freiräume</i>	¹¹ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten, Vorplätze, Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.
<i>Parkplätze / Garagenvorplätze</i>	¹² Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen; offene Rampen sind in der Regel nicht gestattet.

Antennen / Parabolspiegel 13 Antennen und Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig. Deren Eingliederung ist besondere Beachtung zu schenken.

3.1.3 Einfamilienhauszone

§ 7

- Nutzung* 1 Die Einfamilienhauszone E2 ist für den Bau von Einfamilienhäusern und maximal Doppel Einfamilienhäusern bestimmt.
- Eingliederung* 2 Auf eine besonders gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung ist zu achten.
- Dachgestaltung* 3 Die Dachform ist frei wählbar.
- 4 Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

3.1.4 Wohnzone

§ 8

- Nutzung* 1 Die Wohnzone W2 ist für Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit in der Regel vier Wohnungen bestimmt.
- Dachgestaltung* 2 Auf eine besonders gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung ist zu achten. Die Dachform ist frei wählbar.
- 3 Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.
- Gestaltung Parzelle 804* 4 Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Gestaltung gilt auf der Parzelle 804 die Gestaltungsplanpflicht. Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Gestaltung. Die Ziele des Gestaltungsplans sind:
- Eine gute Eingliederung neuer Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende Baustruktur des Ortsbildes
 - Gute Wohnqualität mit gehobenem Wohnstandard zu gewährleisten
 - Eine rationelle und flächensparende Erschliessung des Baugebietes
 - Neubauten haben sich bezüglich der architektonischen Gestaltung gut in die landschaftliche Situation einzufügen

3.1.5 Wohn- und Gewerbebezonen

§ 9

- Nutzung* 1 In der Wohn-Gewerbezone WG2 ist nebst Wohnen auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

3.1.6 Schutzzone Schloss

§ 10

<i>Zweck</i>	¹ Die Schutzzone Schloss S dient dem Schutz des Schlosses Bellikon und des dazugehörigen Areals sowie der Erhaltung des Schlossparks.
<i>Schutzbestimmungen</i>	² Veränderungen und Ergänzungen der bestehenden Bauten sind im Rahmen der Denkmalschutzbestimmungen möglich. ³ Baugesuche unterbreitet der Gemeinderat dem Departement für Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, zur Stellungnahme und Zustimmung.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 11

<i>Nutzung</i>	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZoeB ist für vorhandene und künftige Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
<i>Baumasse, Abstände</i>	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
<i>Nutzung Parzelle 804</i>	³ Auf der Parzelle 804 der SUVA in der ZoeB ist die Nutzung wie folgt festgelegt: Kliniknutzung (Patientenhotel), begleitetes Wohnen, Alterswohnungen mit Gesundheits- und Serviceleistungen, sowie für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen. ⁴ Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig soweit sie in engem Bezug zu den in Abs. 3 aufgeführten Nutzungen stehen. ⁵ Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Gestaltung gilt auf der Parzelle 804 die Gestaltungsplanpflicht. Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.
<i>Gestaltung</i>	⁶ Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Gestaltung. Das Ziel des Gestaltungsplans besteht darin, • Die Infrastruktur sicher zu stellen, inklusive Verbindung zum bereits bestehenden Klinikareal • Zur Sicherstellung von hohen ortsgestalterischen und aussenräumlichen Qualitäten • Anpassung / Eingliederung ins Landschaftsbild

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 12

Nutzung

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 13

Bauten in der Landwirtschafts- zone

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

Baumasse

²Gebäudehöhen und -längen werden 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. Bei Erweiterungs- und Sanierungsbauten kann der Gemeinderat gegenüber Strassen kleinere Grenzabstände bewilligen.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Magerwiesen / Pufferzone

§14

- Nutzung / Schutzziel*
- ¹Die Magerwiese ist eine extensiv genutzte Wiese mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.
- ²Die Nährstoff-Pufferzone Weidächer ist eine Voraussetzung für die langfristige Erhaltung des Hangriedes „Rotrist“ (§ 15 Abs. 2).
- ³Die Magerwiese ist jährlich nach der Gräserblüte zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen.
- ⁴Es gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss § 15 Abs. 4.

3.3.2 Naturschutzzone

§ 15

- Schutzziel*
- ¹Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen, Tiere und typische Einzelobjekte sind zu erhalten.
- Zweck*
- ²Die Naturschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung des Hangriedes „Rotrist“, genannt „Wissli“, als Hangmoor mit seinen biologisch wertvollen Feuchtstandorten.
- Bauten und Anlagen*
- ³Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- Nutzungseinschränkungen*
- ⁴Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.
- ⁵Die Riedwiesen sind jährlich zwischen den Vegetationsperioden zu schneiden. Das Schnittgut ist wegzuführen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Besondere Waldstandorte

§ 16

Schutzziel

¹Die im Kulturlandplan grün eingefärbten und durch Schraffur hervorgehobenen besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Nutzung

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen.

³Der Kulturlandplan scheidet folgende besondere Waldstandorte aus:

Gebietsbezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen/ Nutzungsintensität
Chräbsbach	Alt- und totholzreicher Laubmischwald erhalten.	Minimale Bewirtschaftung zur Gewährleistung der Hangsicherung.
Helibünt	Alt- und totholzreicher Laubmischwald erhalten.	Normale Bewirtschaftung mit standortheimischem Laubholzbestand.
Obis	Alt- und totholzreicher Laubmischwald erhalten.	Normale Bewirtschaftung mit standortheimischem Laubholzbestand.
Moosmatt	Alt- und totholzreicher Laubmischwald, Kerngebiet ohne waldbauliche Nutzung erhalten.	Bewirtschaftung wird im Waldwirtschaftsplan geregelt.
Hasenberg	Laubmischwald mit Alt- und Totholz erhalten.	Bewirtschaftung mit standortheimischem Laubholz und hohem Lichtanteil zugunsten wichtiger Pflanzen.
Mettelholz	Eichenreiches Altholz erhalten.	Normale Bewirtschaftung mit standortheimischem Laubholzbestand.
Rotrist	Altholz mit angemessenem Totholzanteil erhalten. Hangsicherung.	Minimale Bewirtschaftung zur Gewährleistung der Hangsicherung. Gestufter Waldrand entlang des Hangriedes.
Fore	Altholz mit angemessenem Totholzanteil erhalten und Hangsicherung gewährleisten.	Minimale Bewirtschaftung zur Gewährleistung der Hangsicherung.

⁴Die auf diese Schutzziele ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald gilt im allgemeinen Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 17

<i>Schutzziel</i>	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
<i>Nutzung</i>	² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 12 Abs. 1 BNO. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
<i>Bauliche Massnahmen</i>	³ Bauten, Anlagen und Installationen wie • Kleinere Terrainveränderungen • Bienenhäuschen • Weide- und Feldunterstände • Fahrnisbauten • betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze) • Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen • Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkkabinen) • Flur- und Wanderwege • Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich • Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 18

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölz	Grüne Heckensignatur	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland – Artenreichtum	– Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden / verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen – Abbrennen oder chemisches Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt – Rodung nur mit Bewilligung Gemeinderat möglich. Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung
Einzelbaum	grüner Punkt	– siedlungs- und landschaftprägendes Naturelement – Kulturrelikt	– Pflege auf lange Lebensdauer – natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen

3.5.2 Geschützte Objekte

§19

Objekte mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Objekte mit Teil-Substanzschutz

²Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind in Bauweise und Bausubstanz von besonderem Wert. Eine Teilabbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn ein bewilligtes, die schützenswerten Sachverhalte berücksichtigendes Umbauprojekt vorliegt. Bezüglich Stellung und Volumen gelten die Bestimmungen

Gebäude mit Volumenschutz

³Die im Bauzonen- und Kulturlandplan grün bezeichneten Gebäude sind in Stellung und Volumen für das Ortsbild von besonderem Wert. Die Bauten dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie dürfen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung der Schutzobjekte in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebungsgestaltung zu achten.

Beratung

⁴Die Fachberatung § 6 Abs. 4 zur Verfügung.

3.5.3 Kulturobjekte

§ 20

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie im Anhang I aufgeführten Kulturobjekte (Wegkreuze, Gedenksteine, etc.) sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden.

3.5.4 Waldränder

§ 21

Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrandes (mit Strauchsaum) sind die dafür geeigneten Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

4 Definitionen

4.1 Gewerbe

§ 22

Gewerbe

¹Als nicht störendes 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.

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

4.2 Abstände

4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 23

Ungleichverteilung

¹Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 5 können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn dadurch die zonenzulässige Anzahl Wohneinheiten der betroffenen Bauten nicht überschritten wird. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

²Dabei werden eingeschossige Wintergärten bis 40 m² Grundfläche wie Klein- und Anbauten beurteilt.

³Werden Wohnbauten durch unbewohnte Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuser, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) miteinander verbunden oder stehen im Unterabstand zueinander, so berechnen sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für jede Wohnbaute separat, sofern die Höhe der unbewohnten Gebäudeteile am Hang maximal 5.0 m und in der Ebene maximal 3.0 m beträgt und der Grenzabstand zwischen den Wohnbauten eingehalten ist.

4.2.2 Einfriedungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 24

Einfriedungen

¹Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

²Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

³Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedungen bis auf 0.60 m an die Grenze gesetzt werden.

Stützmauern

⁴Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.8 m dürfen an die Grenze gesetzt werden und müssen soweit nötig mit einem Schutzgeländer versehen werden. Höhere Mauern sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze abzurücken. Gegenüber öffentlichen Strassen gelten für Stützmauern dieselben Abstände wie für Einfriedungen.

4.2.3 Mehrlängenzuschlag

§ 25

Mehrlängenzuschlag

¹Ist eine Fassade länger als 20 Meter (in den Zonen E2, W2, WG2), so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 Meter. Angebaute Garagen und Kleinbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet.

²Die Messart zur Bestimmung des Mehrlängenzuschlages bestimmt sich nach der Skizze im Anhang III der BNO.

4.3 Arealüberbauung

§ 26

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2 und WG2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone	W2	WG2
	2000 m ²	4000 m ²

Zonenabweichungen

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonen-gemässen Bauweise Abweichungen zulässig.

Wohneinheiten: Anzahl Wohneinheiten frei, pro Baukörper

Gebäudelänge: max. 40 m

Geschosse: Ein drittes Geschoss ist auf maximal 40% der Bauten zulässig. Als Masszahl gilt die EG-Bruttogeschossfläche

³Grenz- und Gebäudeabstände werden unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Nachweis durch Schattendiagramm, Stich-tage 9. Februar / 29. Oktober.

Autoabstellplätze

⁴Die erforderlichen Autoabstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

Grundbucheintrag ⁵Wenn ein Baugesuch nur eine Teilfläche einer Arealüberbauung erfasst, ist über die restliche Arealfläche, sofern Abweichungen von den Zonenvorschriften vorgesehen sind, die Arealüberbauung durch Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

§ 27

Zufahrten, Garagenvorplätze

¹Der Abstand vor Garagen beziehungsweise die Tiefe der Abstellplätze muss mindestens 5.50 m betragen.

²Wird bei Bauten am Hang durch die talseitige Garageneinfahrt mehr als ein Drittel der Gebäudefront sichtbar, so ist die Garagenfront von den darüberliegenden Bauten eindeutig kubisch zu trennen und ansprechend zu gestalten.

Abstellplätze

³Bei Bauvorhaben mit 12 oder mehr Pflichtparkplätzen sind mindestens zwei Drittel der Abstellplätze unterirdisch anzuordnen.

5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

§ 28

Strassenbezeichnung

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

Benützung von Privateigentum

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 29

Allgemeine Anforderungen

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

Begutachtung

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

5.2.2 Baulücken

§ 30

Baulücken

Durch Elementarereignisse oder aus anderen Gründen schadhaft gewordene Bauten müssen längstens innert zweier Jahre ganz abgetragen oder im Rahmen der Vorschriften wiederhergestellt werden. Nötigenfalls kann der Gemeinderat ihre weitere Benutzung untersagen. Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

5.2.3 Erlaubnis

§ 31

Erlaubnis

Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen und dergleichen, zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder in anderer Weise in Anspruch nehmen will, hat eine Erlaubnis bei der Gemeinde einzuholen.

5.2.4 Energiesparmassnahmen

§ 32

Nachisolation

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

²Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

Belichtung, Belüftung

³Für Badezimmer und Aborte, in Kleinwohnungen auch für Küchen, können künstliche Belüftung und Beleuchtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

§ 34

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
Vollgeschoss mind. 2.30 m
Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5m² der Fläche
- Bodenflächen mind. 10 m²
- Wohnräume von 1-Zi-Wohnungen mind. 21 m²

Fenstergrössen

- | | |
|----------------------|--|
| • Fensterfläche | mind. 1/10 der Bodenfläche wenigstens aber 0.8 m ² |
| • Dachflächenfenster | Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der Bodenfläche reduziert werden. |

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

- Keller

Für eine 1-Zimmer Wohnung	mind. 4 m ²
für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

*Gewerbliche
Raummasse*

2Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

Balkone

3Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 35

*Bezug von Woh-
nungen und Ar-
beitsräumen*

Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind. Über die Bezugsbereitschaft entscheidet der Gemeinderat.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Velos, Kinderwagen

§ 36

Abstellräume

1In jedem Mehrfamilienhaus sind pro Wohnung 3.0 m² von aussen gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Veloabstellplätze

2Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.2 Spielplätze

§ 37

Spielplätze

1Für Mehrfamilienhäuser und Gruppenhäuser ab 4 Wohneinheiten sind auf privatem Grund abseits der Strasse und an gut besonnener Stelle Spielplätze für Kinder und Jugendliche anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 40% der EG-Bruttogeschossfläche betragen. Diese sind ihrer Zweckbestimmung dauernd zu erhalten. Für Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze sind die Richtlinien der BfU massgebend.

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

Ersatzlösungen ³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

5.4.3 Abstellplätze für Kehrrechtcontainer

§ 38

Abstellplätze für Kehrrechtcontainer Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppenhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind an zweckmässiger Lage für die Abfuhr Abstellplätze für Kehrrechtcontainer zu erstellen.

5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 39

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

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 40

Ortsbildschutz Bauten und Anlagen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Gebäude müssen sich so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 41

*Dachaufbauten,
Dacheinschnitte*

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sind gestattet, wenn ihre Länge 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreitet und wenn die architektonische Gestaltung befriedigt. Für die Dorfzone ist zusätzlich § 6 zu beachten.

6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

§ 42

Grundsätze

¹Das 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 Notwendigste zu beschränken.

Baumgruppen

²Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 43

Unterhalt

¹Schutz und Unterhalt der Schutzzonen und -objekte werden in der Regel durch Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter sichergestellt.

²Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 44

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

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

Lärmschutz

⁴Der 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 Vorbelastungen der nächst höhern Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6.4 Hochwasserschutz

6.4.1 Hochwassergefährdetes Gebiet

§ 45

*Hochwasser-
gefährdetes Ge-
biet*

¹Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 46

Aufsicht

Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen oder beiziehen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

7.2 Gebühren

§ 47

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.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 20. November 1998, genehmigt durch den Grossen Rat am 15. Juni 1999, aufgehoben.

Anhang

Anhang I Verzeichnis Schutzobjekte

Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte

Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
Schloss	Badenerstrasse 11,13	8	85
Römischer Gutshof	Im Heigel		

Verzeichnis Gebäude mit Substanzschutz

Bez. (BZP)	Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
2	Wirtschaftsgebäude	Badenerstrasse	10	85
18 nord	Bauernhaus	Dorfstrasse 17	50 A, C	26, 29
36	Schloss	Badenerstrasse 11,13	8	85

Verzeichnis Gebäude mit Teil-Substanzschutz

Bez. (BZP)	Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
1	Gärtnerhaus	Badenerstrasse 23	97	83
3	Speicher	Schlossweg 5	26	88
8	Wohnhaus	Dorfstrasse 2	32	64
16	Bauernhaus	Dorfstrasse 14, Paradiesstrasse 2 A und 2 B	45	717/718
18 süd	Bauernhaus	Dorfstrasse 17	50 A, C	26, 29
21	Wohnhaus	Schützenstrasse 1	59.2	113

Verzeichnis Gebäude mit Volumenschutz

Bez. (BZP)	Objekt Nr.	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
4	Bauernhaus	Badenerstrasse 6	17	51
5	Wohnhaus	Badenerstrasse 8	12	8
6	Scheune	Badenerstrasse 5	130	88
7	Restaurant Eintracht	Dorfstrasse 1	37	55
9	Wohnhaus	Dorfstrasse 3	36	54
10	Gärtnereigebäude	Dorfstrasse 2	33	64

11	Scheune	Dorfstrasse 2	35	64
12	Bauernhaus	Lindenweg 4/6	24 A/B, 73	43/44
13	Bauernhaus	Dorfstr.8, Hasenbergstr. 2	40 A/B	62/400
14	Wohnhaus	Dorfstrasse 10	42	59
14a	Bauernhaus	Dorfstrasse 12	43	719
15	Scheune	Paradiesstrasse 2 C	45	58
17	Stall / Scheune	Ecke Dorfstrasse / Paradiesstrasse	48	23
19	Molkerei	Dorfstrasse 19	123	27
20	Bauernhaus	Lindenweg 17a und b	54 A/B	14/15
22	Wohnhaus	Schützenstrasse 3, 5	59.1, 60	112
23	Wohnhaus	Dorfstrasse 48	61	119
24	Pfarrhaus	Dorfstrasse 49	105	16
25	Bauernhaus	Egelseestrasse 2	69	524
26	Schopf / Garage	Hauserstrasse 21	144.1, 144.2	485/102
27	Schopf / Scheune	Hauserstrasse	133	100
28	Wohnhaus	Hauserstrasse 41	80	99
29	Scheune	Ecke Hauserstrasse / Hohle Gasse	38	255
30	Bauernhaus	Hauserstrasse 57	84	96
31	Bauernhaus	Remetschwilerstrasse 1	86	95
32	Wohnhaus	Remetschwilerstrasse 2	87	166
33	Wohnhaus	Mutschellenstrasse 11	119	66
34	Altes Schulhaus	Dorfstrasse 6	39	63
35	Wohnhaus	Dorfstrasse 9, 11, 13, 15	46 A-C	32/34/36

Verzeichnis Kulturobjekte innerhalb Baugebiet

Bez. (BZP)	Objekttyp	Nr. (Inventar Nr.)	Strasse Nr.
F	Friedhofkreuz, 1855	914 A	Friedhof
G	Wegkreuz, 1874 oder 1854	914 B	Badenerstrasse, nördlich der Schlosskapelle
H	Wegkreuz, 1931	914 E	Hausen, Hauserstrasse

Verzeichnis Kulturobjekte ausserhalb Baugebiet

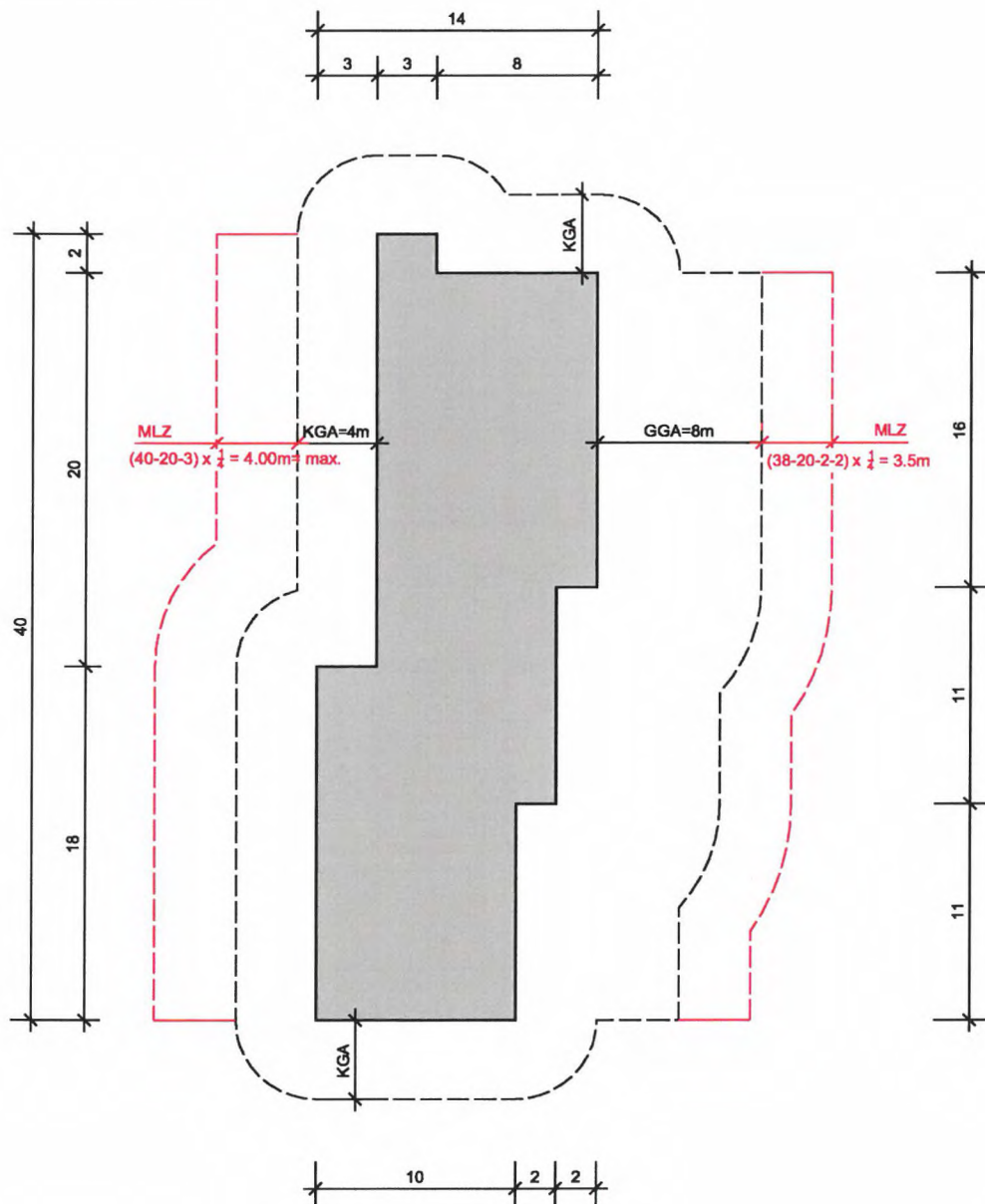
Objekttyp	Nr. (Inventar Nr.)	Flurname
Wegkreuz aus Stein, 19 Jh.	914C	Hinterzelg, Badenerstrasse
Wegkreuz aus Stein, 1951	914 D	Polenstrasse / Hasenberstrasse
Wegkreuz aus Stein, 2001	-	Egelseestrasse
Gedenkstein, 1940 - 41	912A	Hasenbergstrasse, Neuhof
Gedenkstein, 1940	912B	Hasenbergstrasse, Grenze Widen
Gedenkstein, 1939	912C	Heinihalde, Dreispitz
Höhenstein, 787 m.ü.M.	-	Tannschachen (Nähe Waldhütte); höchster Punkt von Bellikon

Anhang II Stichwortverzeichnis

Stichwortverzeichnis mit Seitenzahlen

Abstellräume § 34	Lärmschutz § 44
Arealüberbauungen § 26	Magerwiese § 14
Ausrichtung der Wohnungen § 33	Nachisolation § 32
Balkone § 34	Naturobjekte § 18
Baulücken § 30	Naturschutzzone § 15
Begutachtung § 29	Nebenräume § 34
Belichtung, Belüftung § 33	nicht störendes Gewerbe § 7, § 22
Benennung § 28	Ortsbild § 40
Beratung § 8, § 19	Ortsbildschutz § 37
Besondere Waldstandorte § 16	Planungsgrundsätze § 3
Dachaufbauten § 41	Raummasse § 34
Dachgestaltung § 6	Schutzzone Schloss § 10
Dorfzone § 5	Sicherheit § 39
Einfamilienhauszone § 5	Sondernutzungsplan § 4
Einfriedungen § 24	Spielplätze § 37
Einwirkungen § 44	Stützmauern § 24
Garagenvorplätze § 27	Substanzschutz § 19
Gebührenreglement § 47	Umgebungsgestaltung § 42
Geltungsbereich § 1	Ungleichverteilung § 23
Grenz- und Gebäudeabstände § 23	Veloabstellplätze § 36
Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) § 2	Volumenschutz § 19
Hochwasserschutz § 45	Wohn-Gewerbezone § 9
Kehrichtcontainer § 38	Wohnzone W2 § 8
Kulturobjekte § 20	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 11
Landschaftsschutzzone § 17	Zonenübersicht § 5
Landwirtschaftszone § 13	Zufahrten § 27

Anhang III Skizze Mehrlängenzuschlag (schematisch, Bsp. W2)



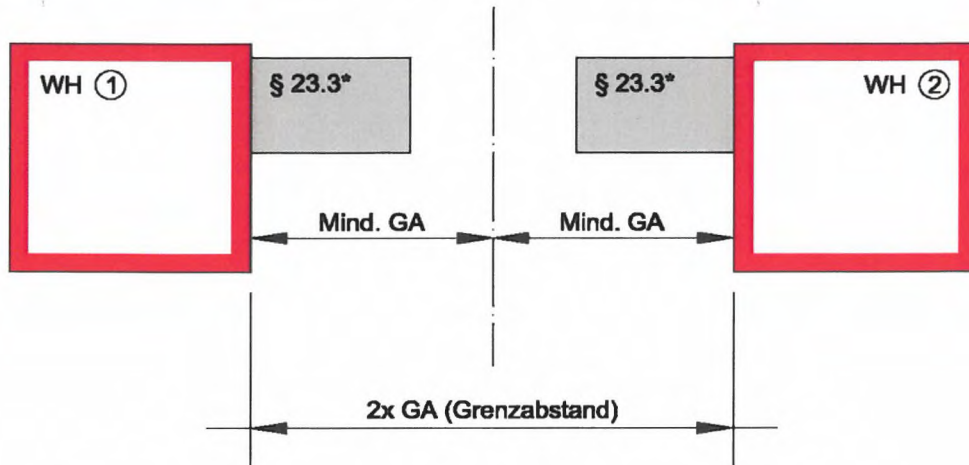
Abkürzungen:

GGA	Grosser Grenzabstand (E2 / 10m; W2, WG2 / 8m)
KGA	Kleiner Grenzabstand (4m)
MLZ	Mehrlängenzuschlag (ab 20m / E2 / W2 / WG2); max.4m

Anhang IV Verzeichnis Gebäudeabstand

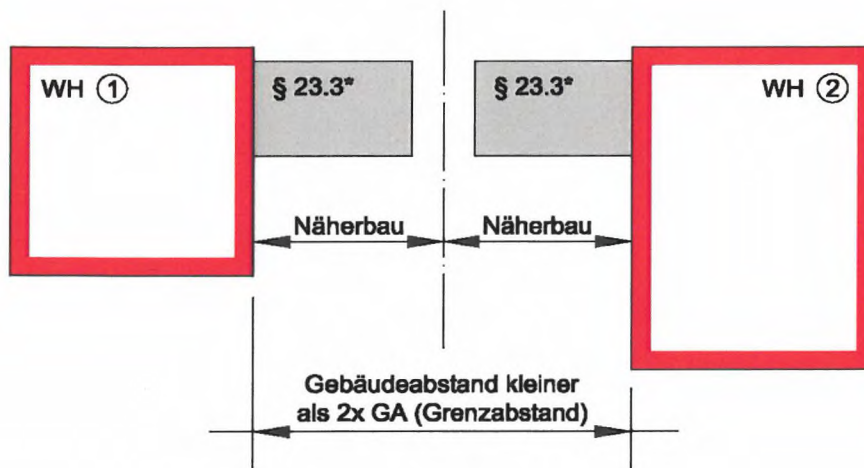
Variante A

Abstand Wohnhaus ① + ② = 2x Grenzabstand



Σ Der Wohneinheiten pro Parzelle sep. berechnet

Variante B



Σ WH ① + ② max. Einheiten nach BNO

- * Gebäudefläche max. 40m²
Gebäudehöhe Ebene 3.00m / Hang 5.00m