



GEMEINDE BERIKON



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

BVURO.07.123.1 - Stand: Genehmigung

Mitwirkung vom:	06.01.2014 - 07.02.2014 / 20.10.2014 - 21.11.2014
Vorprüfungsbericht vom:	16.12.2014
Öffentliche Auflage vom:	26.01.2015 - 27.02.2015
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	07.05.2015

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung durch den Regierungsrat

Genehmigung:

mit RRB Nr. 2015-001271 vom: 4. November 2015

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 22. Dezember 2015

Abteilung Raumentwicklung BVU

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	1
	2.2 Sondernutzungsplanung	2
	2.3 Mehrwertausgleich	3
	2.4 Weitere Planungsinstrumente	4
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	6
	3.2 Landwirtschaftszonen	11
	3.3 Schutzzonen	12
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	14
	3.5 Schutzobjekte	15
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	17
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	18
	4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	18
	4.3 Abstände	19
	4.4 Weitere Definitionen	19
	4.5 Arealüberbauungen	20
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	20
	5.2 Technische Bauvorschriften	21
	5.3 Wohnhygiene	21
	5.4 Ausstattung	22
6. TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ	
	6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen	24
	6.2 Umweltschutz	25
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	29
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	29
	ANHÄNGE	30
	ANHANG 1.1 LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN	30
	ANHANG 1.2 NATURSCHUTZZONEN	31
	ANHANG 1.3 NATUROBJEKTE	32
	ANHANG 1.4 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE	35
	ANHANG 1.5 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE	36
	ANHANG 1.6 GEBÄUDE MIT VOLUMENSCHUTZ	37

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

	§ 1
Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
	§ 2
Übergeordnetes Recht	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2. TEIL

RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Planungsgrundsätze (Leitbild 2010)	¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind: - die Förderung einer massvollen, regional abgestimmten und harmonischen Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der bisherigen Siedlungsstruktur, - die Erhaltung des dörflich-ländlichen Charakters der Gemeinde - die Förderung der Verkehrssicherheit und Minimierung der Lärmimmissionen, - die Sicherstellung eines nachhaltigen Mobilitätsangebotes, - die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung, - die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Innere Siedlungsentwicklung),

- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

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

³ Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planungspflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

Der Gemeinderat kann auf die Erarbeitung einer Sondernutzungsplanung verzichten, wenn die Erschliessung und die Bebauung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder mit einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sichergestellt ist.

² Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Gestaltungsplanpflicht	³ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht darf erst überbaut werden wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.
Gestaltungsplanpflicht „Kernzone Welschloh“	⁴ Das gestaltungsplanpflichtige Areal „Kernzone Welschloh“ hat als Voraussetzungen die Umsetzung der folgenden Grundsätze und Ziele aus der <i>Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen</i> vom 4. März 2014 zu erfüllen: - Schaffung eines einheitlichen Ganzen - Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt - Initiieren eines prägnanten Städtebaus - Aufweitung des öffentlichen Raums und Erdgeschosse - Schaffen von neuem Wohnraum im Rückbereich - Einhaltung ökologischer Standards - Aufbau einer übersichtlichen Parkierung ⁵ Geringfügige Bauvorhaben wie Dachflächenfenster, Wintergärten, etc. ohne ortsbaulich und/oder verkehrlich relevante Auswirkungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden. ⁶ Die Erstellung von Teilgestaltungsplänen ist zulässig sofern die Einhaltung der Voraussetzungen respektive das Erreichen der Ziele gemäss Abs. 4 nicht infrage gestellt sind.
Höhenbeschränkung bei Gestaltungsplänen am Bauzonenrand	⁷ Bei Gestaltungsplänen ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten am Bauzonenrand zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf die in der jeweiligen Bauzone maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollgeschosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.

2.3 Mehrwertausgleich

§ 5

Mehrwertausgleich	¹ Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Um- oder Aufzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. ² Die Gemeinde regelt die Berechnungs- und Zahlungsmodalitäten sowie den Verwendungszweck in einem Reglement.
-------------------	---

³ Vorbehalten sind kantonale Regelungen, soweit sie von den kommunalen Regelungen abweichen.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

Strassenraumge-
staltung Belliker-
strasse

³ Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen.

⁴ Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone Strassenraumgestaltung einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und -anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern erfolgen.

⁵ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- behinderungsfreie Zu- und Wegfahrt für den Bus im Umfeld des Bahnhalte- und Verknüpfungspunkt Berikon-Widen
- sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes
- städtebauliche Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum mittels Strassenraumgestaltung
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen

§ 7

Inventare Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm, Inventar der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Sie dienen bei der Ermittlung und Abwägung berührter Interessen als Grundlage.

3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnüt- zungs- ziffer (max.)	Gebäu- delänge	Vollge- schosse	Grenzabstände		Gesamthöhe (Fassaden- höhe) max.	Lärm- empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschriften
					klein	gross			
Dorfzone	D	§ 9	§ 9	§ 9	§ 9	§ 9	§ 9	III	§ 9
Landhauszone	L	0.35	25 m	2	4 m	8 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone	W2	0.40	30 m	2	4 m	8 m	10 m ***	II	§ 10
Wohnzone	W3	0.50	40 m	3	5 m	10 m	14 m **	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG	0.50 *	40 m	3	5 m	10 m	14 m	III	§ 11
Kernzone	K	0.65 *	-	4	4 m	-	17 m	III	§ 12
Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen	ÖBA	-	-	-	§ 13	§ 13	§ 13	II	§ 13

*: Für gewerblich genutzte Geschossflächen kann die zulässige Ausnützungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.

**: Bei Flachdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 12 m einzuhalten.

***: Für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss ist eine talseitige Fassadenhöhe von max. 7.50 m und eine seitliche Fassadenhöhe von max. 8.50 m einzuhalten, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgebildet ist.

² In der Zone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

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

⁴ Für die Bauzone L gilt die offene Bauweise. In den übrigen Bauzonen ist die offene und die geschlossene Bauweise zugelassen.

§ 9

Dorfzone DZ

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der Ortsteile Unterdorf/Kirchbühl und Oberdorf in ihrer räumlichen und baulichen Struktur sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren den Aussenraum prägenden Elementen.

² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und für Bauten und Anlagen der Landwirtschaft. Ausschliesslich gewerblich genutzte, mehrgeschossige Bauten sind nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen.

⁴ Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Teilzone	Unterdorf/ Kirchbühl	Oberdorf
Ausnutzungsziffer	0.55	0.45
Vollgeschosse	2	2
Dachgeschosse	2	2
Gesamthöhe	14.7 m	13.7 m
Gebäudelänge	30 m	25 m
Gebäudebreite	14 m	12.5 m
Grenzabstand allseitig min.	5 m	5 m

Die zulässige Ausnutzung darf um das Mass der dauernd gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen, maximal jedoch um 0.10 erhöht werden.

In der Teilzone Unterdorf/Kirchbühl sind bei gewerblicher Nutzung des ganzen Erdgeschosses und besonders guter Eingliederung ins Dorfbild 3 Vollgeschosse zulässig. Die Gesamthöhe darf in diesen Fällen höchstens 17.7 m betragen.

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 43 BNO. Beispielgebend für die Gestaltung von Um-, Ersatz- und Neubauten sind die im Zonenplan bezeichneten Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz (§ 21 BNO) der näheren Umgebung.

⁶ Für Fassaden sind in der Regel Verputz oder Holz und für Fenster- und Türeinfassungen Natur- oder Kunststein zu verwenden. Fenster, Aussentüren und andere Fassadendurchbrüche sind in ihrer Grösse, Proportion und Gliederung auf den Gebäudecharakter abzustimmen. Grossflächige Dachdurchbrüche wie durchgehende Schaufenster- oder Torfronten sind nicht gestattet. Nicht freiauskragende Balkone sind erlaubt, soweit sie als traufseitige oder im Giebelfeld angeordnete Lauben ausgebildet sind und nicht wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.

⁷ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zugelassen und haben sich dem Dach unterzuordnen. Kleine Dachfenster bis 0.8 m² und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes resp. der Denkmalpflege abgelehnt werden. Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn sie die Wohnqualität wesentlich verbessern.

⁸ Dächer sind mit Ziegeln oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.

⁹ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Gemeinschaftliche Lösungen sind anzustreben. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.

¹⁰ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Aussenantennen, Parabolspiegel, Terrainveränderungen, u. dgl. .

§ 10

Landhauszone
L

¹ Die Landhauszone ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassenhäuser mit maximal 3 Stufen bestimmt. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.

Wohnzone
W2, W3

² Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone
W2

³ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bis maximal 5 Wohneinheiten bestimmt.

Wohnzone
W3

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

§ 11

Wohn- und
Gewerbezone WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

² Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie für eingeschossige Gewerbebauten findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.

⁴ Für Bauten auf den Parzellen 540 und 541 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

§ 12

Kernzone K

¹ In der Kernzone K haben Neu-, Um- und Anbauten zur Gestaltung eines attraktiven Dienstleistungszentrums beizutragen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Für publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Gast- und Gewerbestätten und andere Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr) kann die zulässige Ausnützungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.

³ In der Kernzone „Farenmoos“ sind Nutzungen, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen oder die mit hohem Personenverkehrsaufkommen verbunden sind, (Grossläden, zusammengefasste Verkaufsgeschäfte des Detailhandels u.dgl.) nicht gestattet.

⁴ Innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen Kernzonen sind Verkaufsnutzungen mit jeweils max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

⁵ In Abweichung zu den Festsetzungen in § 8 Abs. 1 gelten für die Parzelle 111 folgende Werte: Grenzabstand klein: 4 m / Grenzabstand gross: 7 m / Gesamthöhe (Fassadenhöhe): 14 m / Vollgeschosse: max. 3 .

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten wird für den zu sanierenden Gebäudeteil die Energieeffizienz einzeln festgelegt, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

Landwirtschaftszone 1

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

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

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

Bauten und Anlagen

⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Landwirtschaftszone 2

¹ Der Landwirtschaftszone 2 sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.

Bauten und Anlagen

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind nur an nicht empfindlichen Standorten zugelassen.

§ 16

Speziallandwirtschaftszonen
„Selacher“ und
„Loostud“

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

² In den Speziallandwirtschaftszonen „Selacher“ und „Loostud“ sind Bauten und Anlagen für bodenunabhängige landwirtschaftliche Tierhaltung sowie gartenbauliche Produktion zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 14 Abs. 5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen

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

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Folgende im Kulturlandplan bezeichnete und im Anhang 1.2 aufgelistete Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung</i>
Trockenstandorte	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
Uferschutzzonen Uferschutzstreifen im Kulturland	- Erhaltung und Schaffung natur- naher Ufer und Schutz der Ufer- vegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Ver- netzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Über- schüttung mit Steinen, Erde usw. - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - wo im Kulturlandplan keine Schutzzone dargestellt ist, ist ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsober- kante extensiv zu bewirtschaften - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnah- men der Hecken (§ 19 BNO)
Riedwiese, Feucht- gebiet	- Erhalt	- Streuschnitt im Herbst/Winter, keine Düngung und Beweidung

§ 18

Naturschutzzone
Wald

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

2 Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind grundsätzlich zu belassen.

3 Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzo-
nen aus:

<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzzone</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten.
A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschafts-
schutzzonen

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 BNO (Landwirtschaftszone 1) und § 17 BNO (Naturschutzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen (Ausnahme: Ersatzaufforstungen) und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet Flächen als Landschaftsschutzonen aus, die im Anhang 1.1 aufgelistet sind.

⁵ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.5 Schutzobjekte

§ 20

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.3 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
Einzelbaum / Baumreihen		- Sicherung des heutigen Bestandes - abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege
Waldränder		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerte Aufforstungen nur bei gleichwertiger ökologischer Gestaltung des neuen Waldrandes - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite anlegen
Erratiker	- Erhalt	- Sporadische Pflege

§ 21

Gebäude mit
Substanz- und
Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, 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.

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen 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 verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 22

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 23

Spezialzone
Kompostieranlage

¹ Die Spezialzone im Gebiet 'Gunzenbühl' ist für die Errichtung und den Betrieb einer regionalen Kompostieranlage bestimmt.

² Zulässig sind ausschliesslich die Erstellung und angemessene Erweiterung der dafür nötigen Bauten und Anlagen.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4.1 Ausnützung**§ 24**

Ausnützungsziffer

¹ Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und unbeheizte Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 10% der anrechenbaren Geschossfläche betragen und ist auf höchstens 16 m² pro Wohneinheit begrenzt.

³ Wird eine Parzelle nur teilweise bebaut oder mit einem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen**§ 25**Nicht störendes
Gewerbe

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

Mässig störendes
Gewerbe

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

§ 26

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.3 Abstände

§ 27

Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 28

Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptbauten der zonengemäss kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von minimal 2 Metern. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.4 Weitere Definitionen

§ 30

Kniestockhöhe

¹ Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 0.95 m betragen.

4.5 Arealüberbauungen

§ 31

Zulässigkeit
Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, WG und K zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende an-rechenbare Grundstücksfläche mindestens 2'000 m² beträgt.

² Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

³ Bei Arealüberbauungen am Bauzonenrand ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf in der Bauzone W3 die maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollge-schosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.

5. TEIL

BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung

§ 32

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Stras-sennumerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Ein-richtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt wer-den.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende Interessen dies erfordern.

§ 34

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

§ 35

Energieeffizienz

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.

5.3 Wohnhygiene

§ 36

Wohnhygiene,
Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

§ 37

Raummasse,
Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m ² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe
Lichte Höhen	mind. 2.30 m
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 50% der Bodenfläche, gerechnet ab 1.5 m lichter Raumhöhe)
- Dachgeschoss	
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster (Lüftungsöffnung)	mind. 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche
Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
- Keller oder Abstellraum:	Pro Wohnung mindestens 10% der jeweiligen Nutzungsfläche

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 39

Anordnung
Parkplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

³ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 40

Veloabstellplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Kinderwagen ² In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 41

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Beim Bau von mehr als 5 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

§ 42

Abfall- und Kompostieranlagen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind für die getrennte Abfallentsorgung die nötigen Entsorgungsplätze und -einrichtungen vorzusehen.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 43

Allgemeine
Anforderungen

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

- a) Stellung (z.B. Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- f) Dachform, Dachneigung
- g) Fassadengliederung
- h) Materialwahl, Farbe
- i) 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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung (zum Beispiel Bauzonenrand) sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 44

Aussenraum-
und Umgebungs-
gestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

² Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

³ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Wenn die Terrainverhältnisse höhere Stützmauern erfordern, müssen diese in abgestufter Form erstellt werden.

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist vor Baufreigabe genehmigen zu lassen.

⁵ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

6.2 Umweltschutz

§ 45

Aussenbeleuchtung

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen oder privaten Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht gestattet. Der Betrieb von Skybeamern ist verboten.

§ 46

Hochwasser-
gefährdetes Gebiet

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

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

³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) auszurichten.

⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 47

Oberflächenwasser-
schutz
(Hangwasser)

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 48

Freihaltegebiet
Hochwasser

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

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

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

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

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

7. TEIL

VOLLZUG, VERFAHREN

§ 49

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.

§ 50

Gebühren

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

§ 51

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

8. TEIL

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 52

Übergangsbestimmung

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

Aufhebung
bisherigen Rechts

² Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 1. Dezember 1994
- der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 1. Dezember 1994

ANHANG 1.1 LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN

Objekt-N°	Lage/Flurname	Schutzkriterien
A	Mattenhof-Rummelbach-Moosmatten	Geomorphologie (Schmelzwasserrinne); Vielfalt an Naturobjekten; Obstgärten; Siedlungstrennung
B	Wärisbüel-Dickschwanden-Dungelen-Schlossmatt	Geomorphologie (Seitenmoräne); Vielfalt an Naturobjekten; Obstgarten; Siedlungstrennung
C	Wärisbüel-Mattensee-Kirchbühl	Exposition / Ortsansicht; Geomorphologie (Seitenmoränen); Obstgarten
D	Maren-Zelg	Einzelne wichtige Naturobjekte; Exposition / Ortsansicht; Gestaltungsmaßnahmen entlang Ortsrand
E	Rummelbach-Maren	Vielfalt an Naturobjekten; Geomorphologie (Oberes Rummelbachtal)
F	Zopfstrasse-Gunzenbüel	Kammerung durch Wald und Hecken; Obstgärten
G	Breitmatten-Ödspirberweid (Scheibenstand)	Kammerung durch Wald und Hecken; Obstgärten
H	Loomatt-Zelgli	Exposition/Ortsansicht; Obstgärten; einzelne wichtige Naturobjekte
I	Fuchsacher-Schürli-Ämmet	Offene Kulturlandschaft; Obstgartenreste; einzelne wichtige Naturobjekte
K	Guggenbüel-Zelgi-Moosmatten	Einzelne wichtige Naturobjekte; Obstgarten
L	Altischbach	Waldmatte

ANHANG 1.2 NATURSCHUTZZONEN

Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.

Objekt-N°	Lage/Flurname	Objektbeschrieb
A	Breitmatten - Scheibenstand	Halbtrockenrasen
B	Reinehoger	Halbtrockenrasen
C	Wärisbüel	Halbtrockenrasen
57	Astumpen	Riedwiese
58	Grosshau-Weidmatte	Riedwiese
59	Grosshau	Feuchtgebiet/ Riedwiese

ANHANG 1.3 NATUROBJEKTE

Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.

Objekt-N°	Lage/Flurname	Objektbeschreibung
1	Hauzopf	Waldbach
2	Hauzopf	Waldbach
3	Malefizbach - Hauzopf	Waldbach
4	Hauzopf - Chäsmatt	Waldbach
5	Astumpen	Waldbach
6	Grosshau	Feuchtgebiet
7	Ämmet	Waldbach
8	Altischbach	Waldbach
9	Breitmatten - Ödspirberweid	Hangbach mit Bestockung
10	Breitmatten - Ödspirberweid	Hangbach mit Bestockung
11	Maren	Wiesenbach
12	Rummelbach - Maren	Bachlauf mit Bestockung
13	Gunzenbüel - Rummelbach	Hangbach mit Bestockung („Haldenbach“)
14	Gunzenbüel	Waldbach
15	Mossmatten - Oberdorf - Wassermatten	Bachlauf mit Bestockung („Rummelbach“)
16	Lenisweid	Bachlauf mit Bestockung („Pflanzerbach“)
17	Mutschellen - Junkholz	Bestockung
18	Wärisbüel	Wiesenbach mit Bestockung
19	Wärisbüel - Dickschwanden	Bachlauf mit Bestockung
20	Wärisbüel	Bächlein
21	Breitmatten - Ödspirberweid	Hecke, Feldgehölz
22	Bodenmatt - Schützenhaus	Hecke
23	Zelg	Heckenreste
24	Zelg, Marrenweg	Hecke
25	Zelg	Baumreihe
26	Zelg - Zelgackerweg	Hecke

27	Maren - Schneggenweid	Hecke
28	Maren - Wissebühl	Hecke ohne Einzelbaum (2 Nussbäumen)
29	Gunzenbühl - Brunnfeld	Hecke
30	Guggenbüel - Reservior	Gehölz
31	Unterdorf - Zopfstrasse	Mischhecke
32	Uferbestockung Pflanzerbach	Hecke
33	Mutschellen - Bernstrasse	Hecke
34	Wärisbüel	Hecke
35	Wärisbüel - Dickschwenden	Hecken und Einzelbäume
36	Wärisbüel - Dickschwenden	Hecken und Einzelbäume
37	Nassacher	Hecke
38	Reinehoger	Hecke, Feldgehölz
39	Guggenbüel - Reipelwanden	Zwei Einzelbäume
40	Oberdorf - Waldstrasse	Wegbord Waldstrasse
41	Grosshau - Astumpen	Erratiker
42	Hauzopf	Erratiker
43	Hauzopf	Erratiker
44	Hauzopf, nähe Punkt 615	Grenzstein
45	Grosshau	Ursprung Kieselhaubach
46	Bachlauf Gunzenbühl	Weiher
47	Dachslöchere	Pflanzung seltener Baumarten
48	Allmend	Stein
49	Allmend	Heidenhübel
50	Häderholz	Grenzstein zu Rudolfstetten
51	Verbindung (Unterführung) Lielisloo-Hermis	Junghecke
52	Zelgrank	Hecke
53	Maren - Zelg	Hecke entlang Marrengasse
54	Maren	Hecke Wiesenbord
55	Maren	Einzelgebüsch
56	Rigiblick - Fuchsacker	Hecke
60	Hauzopf	Traubenkirschen-Standort

61	Ämmet	Trockenstandort
62	Hauzopf-Chäsmatt	Waldrand
63	Ämmet	Waldrand
64	Altisbach	Wiese und Waldrand
65	Waldrand Loostud	Steingarten
66	Waldrand Loostud	Waldrand
67	Gunzenbühl	Seltene Baumarten

ANHANG 1.4 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE

Die detaillierten Beschreibungen und Würdigungen sind im Bauinventar der Gemeinde Berikon (Aktualisierung 2012) aufgeführt.

Inv.Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.Nr.	Parz.Nr.
BER902	Wohnhaus (frühes 19. Jh.)	Bahnhofstrasse 82	76	583
BER904	Wohnhaus (um 1830)	Friedlisbergstrasse 20	51	789
BER905	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Waldstrasse 3	24	785
BER906	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Reinenstrasse 3	18	898
BER907B	Brunnen (1851)	Oberdorfstrasse	—	787
BER907C	Brunnen (1888)	Waldstrasse	—	876
BER908A	Missionskreuz (um 1900)	Alter Friedhof	—	707
BER908B	Wegkreuz ("Caspar-Kochen-Kreuz") (1690)	Unterdorfstrasse	—	512
BER908C	Wegkreuz ("Pestkreuz") (1628)	bei Oberwilerstrasse 69	—	952
BER908D	Wegkreuz ("Gehrig-Uelis-Kreuz") (1853)	Oberdorfstrasse/ Reinenstrasse	—	903
BER908E	Wegkreuz ("Isaak-Gehrig-Kreuz") (1892)	Oberdorfstrasse/ Waldstrasse	—	787
BER908F	Wegkreuz ("Brandkreuz") (1855)	bei Oberdorfstrasse 4	—	788
BER908G	Wegkreuz ("Moritze-Kreuz") (1857)	Rebacker, Einmündung Sädelstrasse	—	743
BER908I	Wegkreuz ("Friedlisberg-Kreuz") (1917)	bei Friedlisbergstr. 248	—	1121
BER908J	Wegkreuz im Feld (20. Jh.)	Im Feld	—	500
BER909	Altes Schulhaus Oberberikon (um 1824, 1865)	Oberdorfstrasse 11	33	781
BER910	Kaplanei (1926)	Oberwilerstrasse 9	203	689
BER911	Bäuerliches Wohnhaus (18. Jh.)	Schulstrasse 8	83	558
BER912	Sodbrunnen	bei Bahnhofstrasse 75	—	561

ANHANG 1.5 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
BER001	Wirtschaft „Zur Pinte“ (1794)	Schulstrasse 11
BER002	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Mauritius	Oberwilerstrasse

ANHANG 1.6 GEBÄUDE MIT VOLUMENSCHUTZ

<i>Strasse/Nr. (Postadresse)</i>	<i>Objekt</i>
Friedlisbergstrasse 20	Scheune
Friedlisbergstrasse 21a	Wohnhaus
Friedlisbergstrasse 19	Bäuerlicher Vielzweckbau
Friedlisbergstrasse 27	Wohnhaus
Friedlisbergstrasse 28	Wohnhaus
Oberdorfstrasse 2	Bäuerlicher Vielzweckbau
Oberdorfstrasse 4	Wohnhaus
Oberdorfstrasse 6	Speicher, Stöckli
Oberdorfstrasse	Scheune
Oberdorfstrasse 10	Wohnhaus mit Ladenlokal
Oberdorfstrasse 12	Doppel-Wohnhaus
Waldstrasse 2	Mehrfamilienhaus
Waldstrasse 1	Bäuerlicher Vielzweckbau
Oberdorfstrasse 27	Bäuerlicher Vielzweckbau
Oberwilerstrasse 1	Wohnhaus
Oberwilerstrasse 2	Gasthaus „Grüener Bode“ Scheune „Grüener Bode“
Schulstrasse 10	Ehem. Schulhaus/Ehem. Gemeindehaus
Im Feld 1	Bäuerliches Wohnhaus
Halacherstrasse 1	Wohnhaus
Bäckerstrasse 9	Wohnhaus mit Bäckerei
Marrengasse 7	Bäuerliches Mehrfamilienhaus
Marrengasse 12	Bäuerlicher Vielzweckbau
Unterdorfstrasse 7	Wohnhaus
Unterdorfstrasse 10	Bäuerliches Wohnhaus