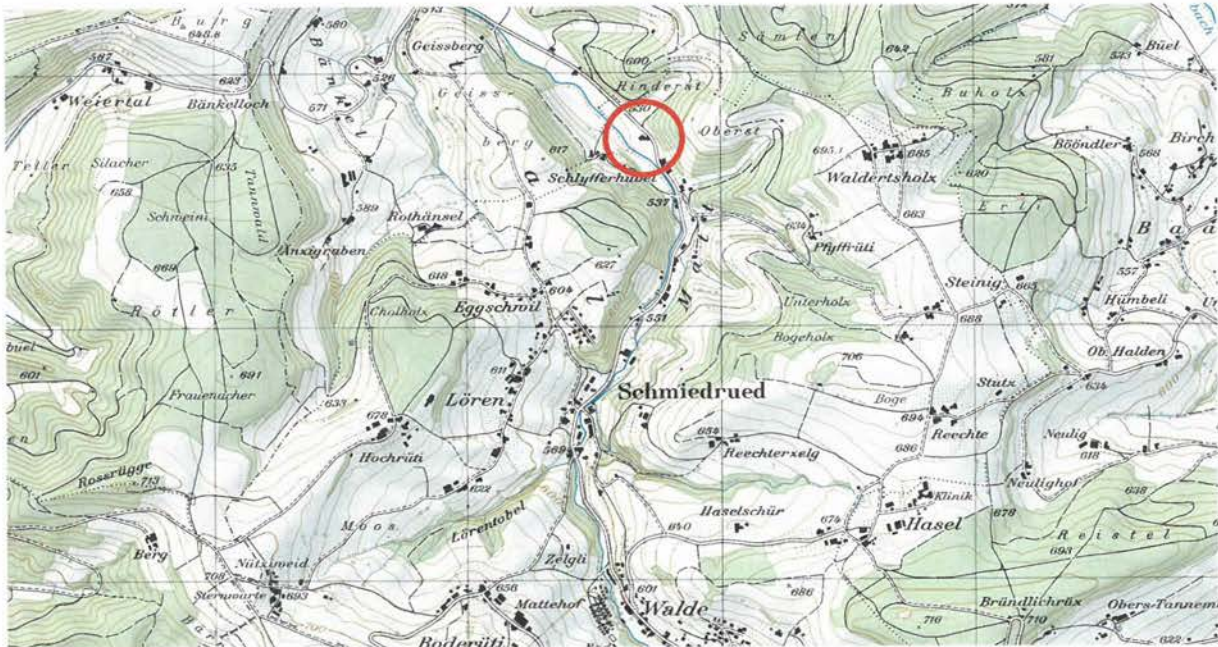


# Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Matt

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr. 2  
zu Bno/Bo/No vom 28.4.10



©swisstopo (JA130142)

Vorprüfungsbericht vom:

13. Januar 2015

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:

7. Februar - 9. März 2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

12. Juni 2015

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber: Jhr.

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2015-00127 vom: 28. Oktober 2015

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 14. Dezember 2015

metron

Abteilung Raumentwicklung BVU

Metron Raumentwicklung AG

Stahram 2, Postfach, 5201 Brugg

Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00

Info@metron.ch

24. November 2014 BGL/BWE

F:\DATEN\M4\13-095-00\04\_BER\01\_BNO\BNO\_SYNOSE\_150925.DOCX

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

## Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Matt

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung, genehmigt  
durch den Regierungsrat am: **28. April 2010**

Schwarz: - Unverändert

Rot: - Geänderte bzw. neue Bestimmungen

| Rechtskräftige BNO                   | Änderung BNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bemerkungen   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>3. Zonenvorschriften</b>          | <b>3. Zonenvorschriften</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG | 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|                                      | <b><u>§ 27a Spezialzone Matt (neu)</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
|                                      | <sup>1</sup> <u>Die Spezialzone Matt ist ausschliesslich für Bauten und Anlagen eines in Zucht, Ausbildung und Therapie tätigen Pferdesportbetriebs vorgesehen und basiert auf dem Betriebskonzept Zucht- und Ausbildungszentrum "das Pferd" vom 28. März 2014. Grossveranstaltungen sind in der Spezialzone Matt nicht zulässig.</u> | Neu eingefügt |

| Rechtskräftige BNO | Änderung BNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bemerkungen   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                    | <p><sup>2</sup> <u>Die Spezialzone Matt ist in zwei Bereiche eingeteilt:</u></p> <p><u>a) Im Bereich für Bauten und Anlagen sind Stallungen, Reithalle, Sattelkammer, Seminarraum, sanitäre Anlagen sowie Parkplätze und Reitplatz zulässig. Die Reithalle darf folgende Masse nicht überschreiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Gebäudelänge 50 m, -breite 22 m, mittels Auskragungen und Anbauten gilt eine maximale Gesamtlänge von 60 m und eine maximale Gesamtbreite von 35 m.</u></li> <li><u>Auf den Längsseiten sind einzig Auskragungen des Daches und ein Gruppenstall, der offen ausgebildet werden muss, zulässig. Anbauten haben sich auf eine Stirnseite zu beschränken.</u></li> <li>- <u>Firsthöhe 8 m.</u></li> </ul> <p><u>Die Wohnnutzung richtet sich nach der Bewilligungspraxis für zonenkonformen Wohnraum in der Landwirtschaftszone.</u></p> <p><u>b) Im Bereich Laufwege und Weiden sind im Zusammenhang mit dem Aktivstall reversible Wege ohne Veränderung des Oberbodens, Raufutterstationen und Zäune zulässig.</u></p> | Neu eingefügt |
|                    | <p><sup>3</sup> <u>Die Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Umgebung (Volumen, Materialisierung, Sichtbezüge) einpassen. Sämtliche Bauten und Anlagen sind mittels geeigneter einheimischer Bepflanzung sehr gut in die Landschaft einzugliedern.</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Neu eingefügt |

| Rechtskräftige BNO | Änderung BNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bemerkungen   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                    | <u><sup>4</sup> Sofern der Pferdebetrieb eingestellt wird oder für die neue Reithalle innert 5 Jahre ab Rechtskraft der vorliegenden Teiländerung Matt keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Realisierung nicht begonnen wurde, sind sämtliche Neubauten und Anlagen, welche aufgrund der Teiländerung erstellt wurden, zurückzubauen. Des Weiteren gelten für das gesamte Areal wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Das Gelände ist wieder in den vormaligen Zustand zu überführen und für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten. Die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen ist im Baugesuchsverfahren für sämtliche Bauten und Anlagen mit einem Bodenschutz- / Rekultivierungskonzept nachzuweisen.</u> | Neu eingefügt |
|                    | <u><sup>5</sup> Im Grundbuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Beseitigungsrevers anzumerken.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Neu eingefügt |
|                    | <u><sup>6</sup> Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern deren Mitbenützung zu marktüblichen Konditionen gewährt wird. Die Regelungen dazu sind in einem Betriebs- und Nutzungsreglement definiert, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Neu eingefügt |
|                    | <u><sup>7</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Neu eingefügt |

BNO  
Aufnahme eines neuen Paragraphen zu Artikel 3.6: Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§27a Materialabbauzone „Vorder Höchi“

1 Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) sowie für die Ablagerung von sauberem Aushubmaterial bestimmt sind. In ihr sind notwendige Bauten und Anlagen zulässig.

2 In einem Abbau- und Rekultivierungsprojekt sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus und richten sich nach den kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen.

3 Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone.

4 Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren und in die Landschaft einzupassen. Bauten und Anlagen sind umweltgerecht zu beseitigen. Während des Betriebes sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen. Das Gelände im Gebiet „vordere Höhe“ ist in seiner heutigen Ausprägung wieder herzustellen und nach den Erfordernissen der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes zu gestalten.

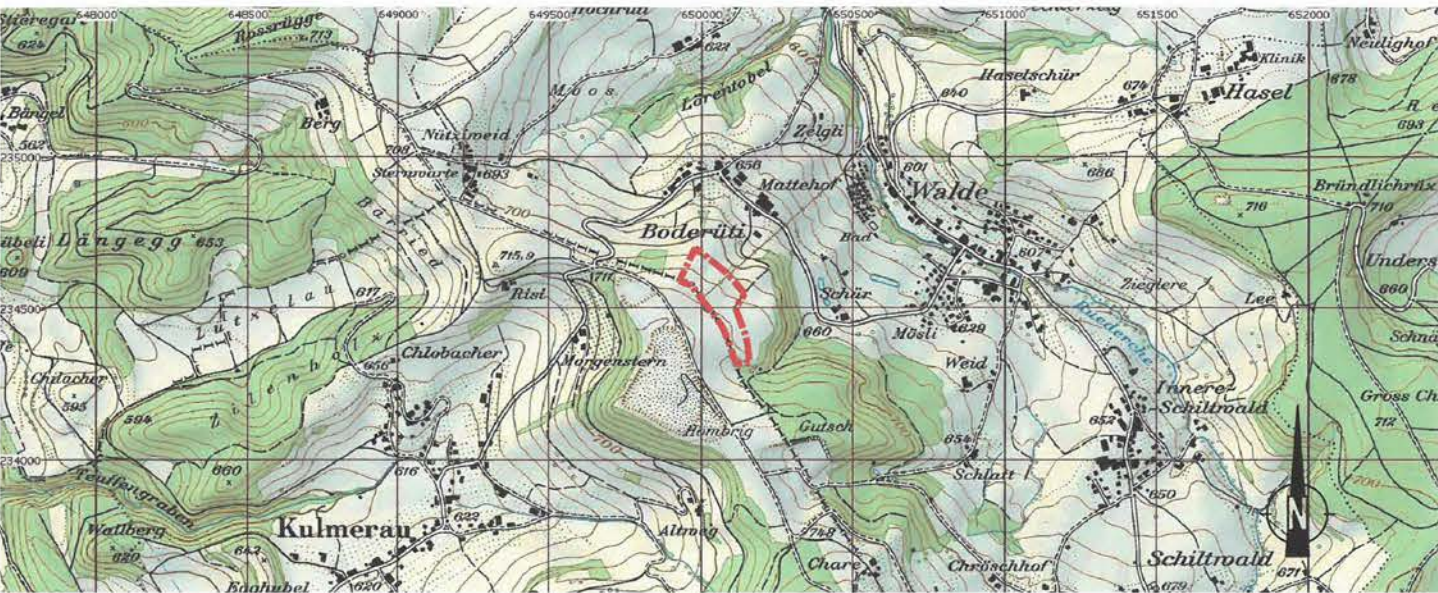
5 Für das Abbaugelände ist ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Dieser beträgt 15% des Abbauperimeters. Eine davon Abweichende Umsetzung ist in Absprache mit der zuständigen kantonalen Umweltschutzfachstelle möglich.

<sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Bau- u. Nutzungsordnung, Aufnahme § 27a  
Zonenvorschriften

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

ÜBERSICHT 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: bis:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

AENDERUNG Nr. 1  
zu Bno/Bo/No vom 28.4.10

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

M. Loosli

GEMEINDERAT  
SCHMIEDRUED

J. Wehr

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 26. Februar 2014

Der Staatsschreiber:

i.v. [Signature]

Plan-Nr.:  
VP-1.1a

## Bau- und Nutzungsordnung 2008

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr. 1

vom 26.2.14

Baudepartement Kanton Aargau  
Abteilung Raumentwicklung

ÄNDERUNG Nr. 2

vom

28.10.15

Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom: 7. September 2009

Vorprüfungsbericht vom: 10. September 2009

Öffentliche Auflage vom: 22. September – 21. Oktober 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 20. November 2009

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 28. April 2010

Der Statsschreiber:



metron

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg  
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00  
Info@metron.ch

| Inhaltsverzeichnis                                                | Seite |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Geltungsbereich .....                                          | 5     |
| § 1 Geltungsbereich.....                                          | 5     |
| § 2 Übergeordnetes Recht.....                                     | 5     |
| 2. Raumplanung.....                                               | 6     |
| § 3 Planungsgrundsätze .....                                      | 6     |
| § 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung .....                     | 6     |
| § 5 Sondernutzungsplanung .....                                   | 6     |
| § 6 Weitere Pläne .....                                           | 6     |
| 3. Zonenvorschriften .....                                        | 7     |
| 3.1 Bauzonen.....                                                 | 7     |
| § 7 Bauzonen.....                                                 | 7     |
| § 8 Wohnzone W .....                                              | 7     |
| § 9 Wohn- und Gewerbezone WG I und II.....                        | 7     |
| § 10 Dorfkernzone D.....                                          | 8     |
| § 11 Gewerbezone G.....                                           | 9     |
| § 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA .....            | 9     |
| § 13 Feriensiedlung .....                                         | 10    |
| § 14 Grünzone GR.....                                             | 10    |
| 3.2 Landwirtschaftszonen .....                                    | 10    |
| § 15 Landwirtschaftszone LW.....                                  | 10    |
| § 16 Bauten in der Landwirtschaftszone .....                      | 11    |
| § 17 Speziallandwirtschaftszone.....                              | 11    |
| 3.3 Schutzzonen .....                                             | 12    |
| § 18 Naturschutzzone im Kulturland .....                          | 12    |
| § 19 Uferschutzzone .....                                         | 13    |
| § 20 Magerwiesen, Magerweiden und nährstoffarme Feuchtfächen..... | 13    |
| 3.4 Überlagerte Schutzzonen.....                                  | 14    |
| § 21 Naturschutzzone im Wald .....                                | 14    |
| § 22 Landschaftsschutzzone .....                                  | 15    |
| § 23 Uferschutzstreifen .....                                     | 15    |
| 3.5 Schutzobjekte .....                                           | 16    |
| § 24 Naturobjekte .....                                           | 16    |
| § 25 Gebäude mit Substanzschutz .....                             | 17    |
| § 26 Kulturobjekte.....                                           | 17    |

|     |                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|
| 3.6 | Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....                        | 17 |
|     | § 27 Weilerzone.....                                         | 17 |
| 4.  | Definitionen .....                                           | 19 |
| 4.1 | Ausnützung .....                                             | 19 |
|     | § 28 Ausnützungsziffer .....                                 | 19 |
|     | § 29 Ausnützungszuschlag .....                               | 19 |
|     | § 30 Gewerbe .....                                           | 19 |
| 4.2 | Abstände .....                                               | 19 |
|     | § 31 Abstand gegenüber dem Kulturland.....                   | 19 |
|     | § 32 Mehrlängenzuschlag .....                                | 20 |
|     | § 33 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände ..... | 20 |
|     | § 34 Grenzabstand von Tiefbauten.....                        | 20 |
|     | § 35 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten .....       | 20 |
|     | § 36 Abstände für Stützmauern .....                          | 20 |
|     | § 37 Abstände gegenüber Privatstrassen .....                 | 20 |
|     | § 38 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken .....      | 21 |
| 4.3 | Arealüberbauungen .....                                      | 21 |
|     | § 39 Arealüberbauung .....                                   | 21 |
| 5.  | Bauvorschriften .....                                        | 22 |
| 5.1 | Baureife, Erschliessung .....                                | 22 |
|     | § 40 Benützung von Privateigentum .....                      | 22 |
| 5.2 | Technische Bauvorschriften .....                             | 22 |
|     | § 41 Allgemeine Anforderungen .....                          | 22 |
|     | § 42 Energiesparmassnahmen .....                             | 22 |
| 5.3 | Wohnhygiene .....                                            | 23 |
|     | § 43 Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen.....             | 23 |
|     | § 44 Raummasse, Fenstergrössen .....                         | 23 |
|     | § 45 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern .....                 | 23 |
|     | § 46 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....              | 24 |
| 6.  | Schutzvorschriften .....                                     | 25 |
| 6.1 | Ortsbild und Gestaltung .....                                | 25 |
|     | § 47 Landschafts- und Ortsbildgestaltung.....                | 25 |
|     | § 48 Ortsbildschutz .....                                    | 25 |
|     | § 49 Dachgestaltung .....                                    | 25 |
|     | § 50 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung .....               | 26 |
|     | § 51 Materialablagerungen .....                              | 26 |

|     |                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2 | Umweltschutz.....                                                | 26 |
|     | § 52 Einwirkungen .....                                          | 26 |
|     | § 53 Lärmschutz .....                                            | 27 |
| 6.3 | Ausstattung .....                                                | 27 |
|     | § 54 Versickerung .....                                          | 27 |
|     | § 55 Spielplätze .....                                           | 27 |
|     | § 56 Abfall- und Kompostieranlagen .....                         | 28 |
| 7.  | Vollzug und Verfahren.....                                       | 28 |
|     | § 57 Zuständigkeiten.....                                        | 28 |
|     | § 58 Gebühren und Auslagen .....                                 | 28 |
|     | § 59 Vollzug Naturschutz .....                                   | 28 |
| 8.  | Schluss- und Übergangsbestimmungen .....                         | 28 |
|     | § 60 Aufhebung bisherigen Rechts .....                           | 28 |
| 9   | Anhang.....                                                      | 29 |
| 9.1 | Liste der kommunalen Natur- / Kultur- und<br>Schutzobjekte ..... | 29 |

# 1. Geltungsbereich

## § 1

<sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanung-, Umweltschutz- und Baurecht.

**Geltungsbereich**

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

<sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## § 2

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

**Übergeordnetes  
Recht**

<sup>2</sup>Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

#### **Planungsgrundsätze**

Ziel der Gemeinde ist eine Siedlungsentwicklung mit einem harmonischen und kontinuierlichen Wachstum bei massvoller Verdichtung in der Bauzone sowie zweckmässiger Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz. Dabei soll der guten Einordnung der Siedlung in die Landschaft sowie der Pflege, dem Schutz und dem Erhalt der Natur besondere Beachtung geschenkt werden.

### § 4

#### **Verdichtung und Siedlungserneuerung**

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

### § 5

#### **Sondernutzungsplanung**

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup>Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

Sondernutzungsplanpflicht:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland

<sup>3</sup>In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet Rain kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Ausnutzung von maximal 0.60 realisiert werden.

### § 6

#### **Weitere Pläne**

Weitere Pläne (z. B. Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan) dienen der Orientierung über Planungsziele und sind behördenverbindlich. Für das Grundeigentum kommt ihnen unmittelbar keine verbindliche Wirkung zu. Inventare (z.B. Natur- und Landschaftsinventar) sind beim Vollzug beizuziehen.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 7

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

##### Bauzonen

| Signatur | Bauzonen                                | Ausnutzung                | max. Gebäudehöhe | max. Firsthöhe | Grenzabstand | Gebäudelänge | Empfindlichkeitsstufe |
|----------|-----------------------------------------|---------------------------|------------------|----------------|--------------|--------------|-----------------------|
| W        | Wohnzone                                | 0.40                      | 8m               | 11.5m          | 4m           | 30m          | II                    |
| WG I     | Wohn- und Gewerbezone I                 | 0.40                      | 8m               | 12m            | 4m           | 40m          | III                   |
| WG II    | Wohn- und Gewerbezone II                | 0.60                      | 10m              | 14m            | 4m           | 40m          | III                   |
| G        | Gewerbezone                             | 1.00                      | 12m              | 16m            | 6m           | o            | III                   |
| D        | Dorfkernzone                            | 0.60*                     | 10m*             | 14m*           | -            | -            | III                   |
| F        | Feriansiedlung                          | vgl. Zonenbestimmung § 13 |                  |                |              |              | II                    |
| ÖBA      | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | vgl. Zonenbestimmung § 12 |                  |                |              |              | II                    |
| GRÜ      | Grünzone                                | vgl. Zonenbestimmung § 14 |                  |                |              |              | II                    |

<sup>2</sup>Die mit \* bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup>Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

##### § 8

Die Wohnzone W ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel-einfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäuser sowie Terrassenhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

##### Wohnzone W

##### § 9

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG I und II sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle usw.).

##### Wohn- und Gewerbezone WG

<sup>2</sup>Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens kann der Gemeinderat für bestehende Gewerbebetriebe in der WG II eine höhere Ausnützung und eine maximale Gebäude- oder Firsthöhe von 14 m erlauben, wenn gleichzeitig eine qualitativ hochwertige Gestaltung und optimale Eingliederung erreicht wird und benachbarte Grundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

## § 10

### **Dorfkernzone D**

<sup>1</sup>Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und mässig störendes Gewerbe.

<sup>2</sup>Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

<sup>3</sup>Alle Bauten und Anlagen sind durch die Eigentümer so zu unterhalten, dass die bauliche Substanz und Grundstruktur erhalten bleiben.

<sup>4</sup>Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Störende bauliche Elemente sind bei Renovationen und Umbauten zu ändern oder zu entfernen.

<sup>5</sup>Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an den Richtwerten gemäss § 7 Abs. 1 sowie am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

<sup>6</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie wie Solarzellen dürfen erstellt werden, wenn sie ins Ortsbild passen.

<sup>7</sup>Anzahl und Grösse von Aussenreklamen sind so einzuschränken, dass das Fassadenbild nicht beeinträchtigt wird. Die Aussenreklamen sind auf die Nutzung im Haus zu beschränken.

<sup>8</sup>Die Schaffung von Abstellplätzen kann aus Gründen des Ortsbildschutzes beschränkt oder untersagt werden.

<sup>9</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

## § 11

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Verkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> und arbeitsexensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser und Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

**Gewerbezone G**

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin bzw. den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup>Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätzen
- Art des gelagerten Materials
- Technische Einrichtungen
- Bäume, Hecken und Bepflanzung
- Einfriedungen
- Farbgestaltung der Gebäude

## § 12

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

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA**

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

### § 13

#### *Feriansiedlung*

<sup>1</sup>Die Feriansiedlung dient der Freizeit und Erholung, dem Sport und unter bestimmten Voraussetzungen auch dem Wohnen. Sofern die Bedingungen der Erschliessung und Wohnhygiene erfüllt sind, ist Wohnen zulässig.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freizeit-, Erholungs- und Wohnnutzung sowie ortsbauliche und landschaftliche Qualitäten erreicht werden.

<sup>3</sup>Zulässig sind Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 40 m<sup>2</sup>, einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m und einer maximalen Firsthöhe von 4.20 m. Der Gemeinderat legt die Gebäude- und Grenzabstände unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen von Fall zu Fall fest.

<sup>4</sup>Im schraffierten Bereich sind Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 80 m<sup>2</sup>, einer maximalen Gebäudehöhe von 4.60 m und einer maximalen Firsthöhe von 5.80 m zulässig

<sup>5</sup>Die Parkierung erfolgt bei der bestehenden Garagierung (Parzelle Nr. 655). Die Notzufahrt der Siedlung ist sicherzustellen.

### § 14

#### *Grünzone*

<sup>1</sup>Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und dem angemessenen Übergang der Siedlung zum Kulturland.

<sup>2</sup>Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zulässig sind jedoch Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen, usw.).

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 15

#### *Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energie-

gewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

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

## § 16

<sup>1</sup>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.

*Bauten in der  
Landwirtschafts-  
zone*

<sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse 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.

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 17

<sup>1</sup>Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

*Speziallandwirt-  
schaftszone*

<sup>2</sup>Die Bauten und Anlagen sind gut in das Landschaftsbild einzupassen.

<sup>3</sup>In der Speziallandwirtschaftszone Nütziweid sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig.

<sup>4</sup>Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 Bauten in der Landwirtschaftszone.

<sup>5</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 18

#### Naturschutzzone im Kulturland

<sup>1</sup>Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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

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

<sup>4</sup>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.

<sup>5</sup>Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>6</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

| Standort            | Schutzziel Erhalt und Entwicklung als                                              | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Weiherr Schlattholz | 2 Weiherr mit spezieller Fauna (Geburtshelferkröte) und Vegetation in der Umgebung | gemäss Landschaftsinventar (Objekt-Nr. 1/5)          |

|                          |                                                  |                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Ruderalfläche Wolfsgrube | Ruderalfläche mit 2 Tümpeln (Kreuzkrötenbiotop)  | gemäss Landschaftsinventar (Objekt-Nr. 1/6)  |
| Feuchtbiotop Schlatt     | Lebensraum für Amphibien und Sumpfpflanzen       | gemäss Landschaftsinventar (Objekt-Nr. 1/7)  |
| Föhren-Birkenwald Mügeri | ehemalige Grube mit lichtem Föhren-Birkenbestand | gemäss Landschaftsinventar (Objekt-Nr. 2/10) |

## § 19

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen längs der Ruederchen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

*Uferschutzzone*

<sup>2</sup>Im Kulturland umfasst die Uferschutzzone beidseits der Gewässer einen Streifen von 6.00 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand resp. Grenze Gewässerparzelle bei vermarkten Gewässern. Innerhalb der Bauzonen umfasst die Uferschutzzone die im Bauzonenplan entsprechend gekennzeichneten Flächen.

<sup>3</sup>Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. Innerhalb der Zone dürfen keine Bauten erstellt werden.

<sup>4</sup>Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden.

## § 20

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

*Magerwiesen,  
Magerweiden und  
nährstoffarme  
Feuchtfächen*

<sup>2</sup>Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtfächen dürfen weder gedüngt noch beweidet werden. Sie sind jährlich einmal zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

<sup>3</sup>Magerweiden dürfen nicht gedüngt werden. Die Beweidung ist frühestens ab Mitte Juni zulässig, hat mit Rindern und so zu erfolgen, dass dadurch der charakteristische Pflanzenbestand nicht beeinträchtigt wird. Um einen Nährstoffeintrag zu verhindern, ist auf eine zusätzliche Fütterung zu verzichten.

<sup>4</sup>Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen, Magerweiden und nährstoffarmen Feuchtfächen beeinflussen, sind nicht gestattet.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 21

#### Naturschutzzone im Wald

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

<sup>2</sup>Soweit vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup>Die Naturschutzzone im Wald wird wie folgt unterteilt:

| Bezeichnung im Plan  | Schutzziel                                                             | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                   |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Brüel-Cholholz       | Naturgemässer Laubmischwald                                            | Fichtenanteil vermindern; Bett des kleinen Seitenbächleins unterhalb Fassung nicht mehr ausräumen           |
| Sommerrain-Unterholz | Naturgemässer Laubmischwald, lichtet Altholz mit stufigem Waldrand     | leichte Durchforstung, keine Räumung, Waldrandpflege                                                        |
| Birchtobel           | Erhalten des ursprünglichen Charakters des wilden Tobels, Altholzinsel | Reduktion des Nadelholzanteils                                                                              |
| Im Lee               | Naturgemässer, lichter, alt- und totholzreicher Laubmischwald          | Fichtenanteil verringern, Bestand auflichten, Eichen fördern, Waldrandpflege (verbreitern, stufiger Aufbau) |

|                         |                                                                            |                                                   |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Schürhölzli             | Lichtes, totholzreiches Altholz mit artenreicher Kraut- und Strauchschicht | keine Räumung, Pflege Kraut und Strauchschicht    |
| Besondere Waldstandorte | gemäss Landschaftsinventar Objekt Nrn. 2/1 – 2/24                          | gemäss Landschaftsinventar Objekt Nrn. 2/1 – 2/24 |

## § 22

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

**Landschafts-  
schutzzone**

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen nach § 15. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen und Ablagerungen von Siloballen verboten.

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

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

## § 23

<sup>1</sup>Die Uferschutzstreifen überlagern Bauzonen und dienen der ungeschmäleren Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen längs der Ruederchen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Bei Veränderung der Bachläufe sind sie entsprechend anzupassen.

**Uferschutz-  
streifen**

<sup>2</sup>Die im Bauzonenplan bezeichneten Uferschutzstreifen umfassen – wo nicht speziell bezeichnet und vermasst – beidseits der Gewässer einen Streifen von 6.00 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand resp. Grenze Gewässerparzelle bei vermarkten Gewässern.

<sup>3</sup>Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. Innerhalb der Zone dürfen keine Bauten erstellt werden.

<sup>4</sup>Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 24

#### Naturobjekte

<sup>1</sup>Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist nicht gestattet.

<sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekt             | Schutzziel                                                                                                                                                                                                                  | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelbaum / Baumgruppe | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungs- und landschaftsprägendes Element</li> <li>- Erhaltung des Bestandes</li> </ul>                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- In der Landwirtschaftszone ist in einem Radius von 5 m um die Bäume nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig.</li> <li>- Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.</li> </ul>                                                  |
| Hecke / Ufergehölz      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Aufwertung des Landschaftsbildes</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Vielfältiger Übergangsbeereich, Artenreichtum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- artenarme Hecken mit zusätzlichen, standortgerechten Arten ergänzen</li> <li>- periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>- Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen.</li> <li>- vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite</li> </ul> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obstgarten           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungs- und landschaftsprägendes Element</li> <li>- Erhaltung des Bestandes</li> </ul>                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.</li> <li>- neben Kirschbäumen genügend Apfel- und Birnbäume</li> </ul> |
| Waldrand             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Aufwertung des Landschaftsbildes</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- periodische Verjüngung des Strauchsaums und dessen stufigen Aufbaus</li> <li>- mit Sträuchern durchsetzen und stufigen Aufbau gewährleisten</li> </ul>            |
| Schutzobjekt im Wald | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Standorts geschützter Pflanzenarten</li> </ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf den konkreten Standort abgestimmte Massnahmen gemäss Landschaftsinventar</li> </ul>                                                                           |

## § 25

Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan rot umrandeten und in Anhang aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem 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.

**Gebäude mit Substanzschutz**

## § 26

Die im Bauzonen- / Kulturlandplan mit rotem Punkt bezeichneten Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

**Kulturobjekte**

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### § 27

<sup>1</sup>Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Weiler unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

**Weilerzone**

<sup>2</sup>Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

<sup>3</sup>Die im Kulturlandplan violett bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden. Die im Kulturlandplan rot bezeichnete Baute Schulhaus Schiltwald kann als Schulheim genutzt werden.

<sup>4</sup>In den violett und rot bezeichneten Bauten dürfen bis zu (höchstens 4) Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

<sup>5</sup>Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielflächen, Wintergärten usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

<sup>6</sup>Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen von Absatz 3 oder 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### § 28

<sup>1</sup>Die Fläche für obligatorische Abstellräume in Wohnungen gemäss § 45 werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt, sofern sie sich im Unter- oder Dachgeschoss befinden.

*Ausnützungsziffer*

<sup>2</sup>Ein von einem baulich bereits genutzten Grundstück abgetrennter Parzellenanteil darf nur soweit baulich ausgenutzt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

#### § 29

Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 10% der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu begrenzen.

*Ausnützungszuschlag*

#### § 30

<sup>1</sup>Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

*Gewerbe*

<sup>2</sup>Als 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 quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

### 4.2 Abstände

#### § 31

Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

*Abstand gegenüber dem Kulturland*

- Mehrlängenzuschlag**
- § 32**
- Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.
- Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände**
- § 33**
- <sup>1</sup>Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- <sup>2</sup>Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.
- Grenzabstand von Tiefbauten**
- § 34**
- Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Gehen von Tiefbauten Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.0 m.
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten**
- § 35**
- Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten bestehen, welche bei Inkrafttreten dieser Bauordnung einen den neuen Vorschriften widersprechenden Grenzabstand aufweisen, ist für neu zu errichtende Bauten nur der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten. Die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen müssen gewahrt bleiben.
- Abstände für Stützmauern**
- § 36**
- Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höherer Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- Abstände gegenüber Privatstrassen**
- § 37**
- Gegenüber Privatstrassen sind dieselben Abstände wie gegenüber öffentlichen Gemeindestrassen einzuhalten.

**§ 38**

<sup>1</sup>Einfriedungen 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.

**Einfriedungen  
zwischen privaten  
Grundstücken**

<sup>2</sup>Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

<sup>3</sup>Ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EGZGB.

<sup>4</sup>Für Pflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EGZGB

**4.3 Arealüberbauungen****§ 39**

Arealüberbauungen sind in den Zonen W, WG und D zulässig. Die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche hat mindestens 2'500 m<sup>2</sup> zu betragen.

**Arealüberbauung**

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Baureife, Erschliessung

#### § 40

*Benützung von  
Privateigentum*

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

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 41

*Allgemeine Anforderungen*

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

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

#### § 42

*Energiesparmassnahmen*

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 43

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.

*Wohnhygiene,  
Ausrichtung der  
Wohnungen*

#### § 44

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

*Raummasse,  
Fenstergrössen*

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Fläche mind. 10 m<sup>2</sup> (ausgenommen sind Küchen)
- Küchen: Fläche mind. 6 m<sup>2</sup>
- Wohnräume von Einzimmerwohnungen: Fläche 18 m<sup>2</sup>

Raumhöhe:

- Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup>
- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (Rohlichtmass)
- Dachflächenfenster Fensterfläche (Lüftungsöffnung)  
kann auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche  
reduziert werden

<sup>2</sup>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen offenbare Fenster, die direkt ins Freie führen, oder eine kontrollierte Lüftung aufweisen. In Dachgeschossen sind sie in der Regel giebelseitig oder über Dachlukarnen, -gauben und dgl. zu belichten. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m.

<sup>3</sup>Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann aus Ortsbildschutzgründen Abweichungen von Abs. 1 bewilligen.

#### § 45

<sup>1</sup>In Mehrfamilienhäusern (Neubauten) ist für jede Wohnung ein Abstellraum mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> zu erstellen

*Nebenräume in  
Mehrfamilienhäusern*

<sup>2</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

<sup>3</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfkernzone).

<sup>4</sup>Von diesen Bestimmungen kann beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnraumförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.

#### **§ 46**

#### ***Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen***

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

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild und Gestaltung

#### § 47

Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Wohn-, Arbeitsplatz-, ortsbauliche und landschaftliche Qualität erreicht wird.

*Landschafts- und Ortsbildgestaltung*

#### § 48

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

*Ortsbildschutz*

- 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, Einfriedungen

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

#### § 49

<sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

*Dachgestaltung*

**Aussenraum- und  
Umgebungsge-  
staltung****§ 50**

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

<sup>2</sup>Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen Terrains das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. 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.

<sup>3</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

**Materialablage-  
rungen****§ 51**

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für die Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

**6.2 Umweltschutz****§ 52****Einwirkungen**

<sup>1</sup>Jedermann ist verpflichtet, sich bei der 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.

<sup>2</sup>Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Ein-

wirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

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

## § 53

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 verschärfen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

**Lärmschutz**

## 6.3 Ausstattung

### § 54

Das im Siedlungs- und Weilergebiet anfallende saubere Dach- und Meteorwasser ist unter Einhaltung der eidgenössischen Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten bzw. es sind entsprechende Retentionsmassnahmen vorzusehen.

**Versickerung**

### § 55

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

**Spielplätze**

<sup>2</sup>Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anzurechnenden Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Gestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

<sup>3</sup>Bei 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.

**§ 56****Abfall- und Kom-  
postieranlagen**

Für die getrennte Abfallentsorgung sind bei Mehrfamilienhäusern die nötigen Entsorgungsflächen vorzusehen.

**7. Vollzug und Verfahren****§ 57****Zuständigkeiten**

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

<sup>2</sup>Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

**§ 58****Gebühren und  
Auslagen**

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

**§ 59****Vollzug Natur-  
schutz**

Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

**8. Schluss- und Übergangsbestimmungen****§ 60****Aufhebung bis-  
herigen Rechts**

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung vom 30. März 1993
- Bauzonenplan vom 30. März 1993
- Nutzungsordnung vom 30. März 1993
- Kulturlandplan vom 30. März 1993

## 9 Anhang

### 9.1 Liste der kommunalen Natur- / Kultur- und Schutzobjekte

#### *Kommunale Natur- und Kulturobjekte gemäss § 24, 26 BNO*

##### **Naturobjekte**

1. Gewässer, Feuchtstellen
2. Waldstandorte
3. Wiesen und Weiden
4. Hecken
5. Obstgärten
6. Einzelbäume
8. Kulturobjekte

#### *Kommunale Schutzobjekte gemäss § 25 BNO*

| Nr. im Plan (rot) | Objekt, gebaut um; Kurzinventar Nr.                                  | Strasse                   | Geb.-Nr. | Parz.-Nr. |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------|-----------|
| 1                 | Weberei- und Heimatmuseum (ehem. Schul- und Gemeindehaus), 1843; 901 | Hauptstr. 30, Schmiedrued | 30       | 176       |
| 2                 | ehem. Bauernhaus, 1828; 902                                          | Hauptstr. 28, Schmiedrued | 28       | 167       |
| 3                 | ehem. Hammerschmitte, 17. Jh.; 904                                   | Matt 19, Schmiedrued      | 18       | 463       |
| 4                 | Rest. Pinte, 1811/13, 1897; 908                                      | Hauptstr. 135, Walde      | 135      | 631       |
| 5                 | Schulhaus Schiltwald, 1911/12; 909                                   | Hauptstr. 233, Schiltwald | 233      | 963       |
| 6                 | Wohnhaus (ehem. Speicher), 1795; 910                                 | Spycherweg 129, Walde     | 129      | 1219      |
| 7                 | Speicher, 1774; 911                                                  | Hinter alter Post, Walde  | 133      | 632       |
| 8                 | Wohnhaus (Alte Post), 1924/25; 907                                   | Hauptstrasse 261, Walde   | 261      | 633       |