



Gemeinde Staffelbach

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau

Nutzungsplanung Teiländerung im „Unterhüsli“

gemäss Art. 15 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat

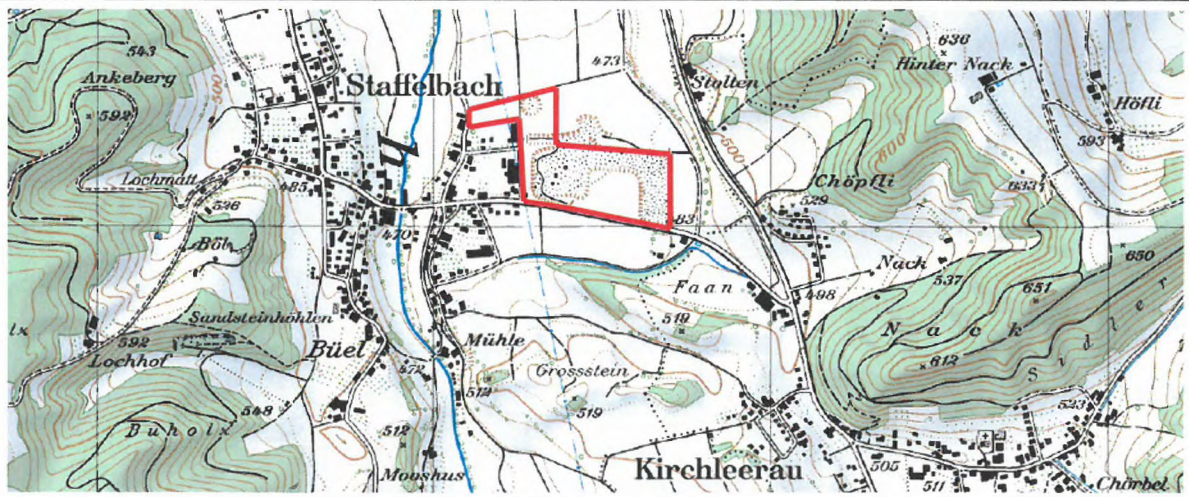
Aarau, den 11. Dezember 2013

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 5, § 8a, § 9 und § 11

Der Staatsschreiber:

Weitere Bestandteile der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

- Situationsplan 1:2'500

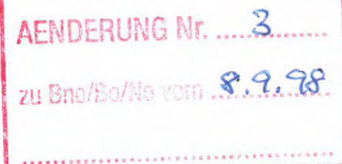


Mitwirkungsbericht vom: 9. September 2011 (Mitwirkung 1.2.2011 – 2.3.2011)

Vorprüfungsbericht vom: 28. September 2012

Öffentliche Auflage vom: 17. November 2012 bis: 17. Dezember 2012

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 7. Juni 2013



Der Gemeinderat:



Der Gemeindeschreiber:

Planung:

Fischer Kies und Beton AG, Staffelbach
suisseplan Ingenieure AG, Aarau und Zürich
Sieber Cassina und Partner AG, Olten
Künzler, Bossert und Partner GmbH, Bern

Juristische Mitwirkung:

Dr. Markus Siegrist, Aarau

Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Staffelbach

Geltendes Recht	Geänderter Text
	§ 8a Spezialgewerbezone (neu) ¹ Die Spezialgewerbezone 1 ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Aufbereitung, Behandlung und Verwertung mineralischer Bauabfälle (Recycling) bestimmt. Wohnungen sind nur soweit zulässig, als diese für die Überwachung des Betriebs notwendig sind. ² Die Spezialgewerbezone 2 ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Veredlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von Sand, Kies und ähnlichen Gesteinskomponenten bestimmt. Zulässig ist die Herstellung von Beton und ähnlichen Produkten, die Zwischenlagerung, Bearbeitung und Aufbereitung. Sämtliche Gebäude und Anlagen dürfen die heutige Kiesgrubenoberkante auf 475 m über Meer nicht überragen; Ausnahme für technisch erforderliche Bauten, wie Silos, Förderbänder und dergleichen sind gestattet. Zum Schutz des Grundwassers sind neue Bauten und Anlagen ab einer Höhe von 456 Meter über Meer zulässig. Nach Abbruch des bestehenden Kies- und Betonwerks ist das Terrain innerhalb dieser SG2-Zone auf das Niveau 456 Meter über Meer aufzufüllen. Wohnungen sind keine zulässig. ³ Die Spezialgewerbezone 3 dient der Lagerung und dem Umschlag von Kies, Kieskomponenten, Sand, Humus und Mergel. Überdachungen der Lagerflächen sind zulässig bis zu einer Oberkante von 480 Meter über Meer. Nach Aufgabe des Kies- und Betonwerks ist die Fläche zu rekultivieren, es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im ordentlichen Verfahren der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Geltendes Recht	Geänderter Text
	⁴ In den Spezialgewerbebezonen 2 und 3 ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 10% zu schaffen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind in erster Linie in den Randbereichen der Spezialgewerbebezonen 2 und 3 zu konzentrieren. Die entsprechenden Elemente sind in einem Umgebungsplan, welcher Bestandteil des Baugesuches ist, verbindlich festzuhalten. ⁵ In den Spezialgewerbebezonen 1, 2 und 3 darf für Neubauten keine Hochwassergefährdung bestehen. Alle technischen Anlagen sind hochwassersicher auszugestalten. Alle wassergefährdenden Stoffe sind ausserhalb des Überschwemmungsgebietes zu lagern. Entsprechende Nachweise sind in der Baubewilligung zu erbringen.

Geltendes Recht	Geänderter Text
§ 9 Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richten sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entstehen. ⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffene Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. ⁵ Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der Bau- und Feuerpolizeilichen sowie wohngygienschen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.0 m. ⁶ Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde möglich sind. ⁷ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	§ 9 Landwirtschaftszone ¹ ² ³ ^{3bis} Die Parzellen Nr. 943 und 961 sowie der nördliche Teil der Parzelle Nr. 942 sind in Absprache mit der kantonalen Fachstelle zu rekultivieren. Als Begrenzung zur Spezialgewerbezone 3 sind auf der Parzelle Nr. 961 Aufwertungsmassnahmen zur Stärkung des angrenzenden Wildtierkorridors auszuführen. Die Umsetzung dieser Massnahmen hat bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsbestimmungen zu erfolgen. ⁴ ⁵ ⁶ ⁷

Geltendes Recht	Geänderter Text
§ 11 Kieswerkzone ¹ Die der Materialabbauzone überlagerte Kieswerkzone ist bestimmt für Kieswerk, Kies- und Betonaufbereitungsanlagen sowie produktionsverwandte Betriebe. Wohnungen sind nur soweit zulässig, als diese für die Überwachung des Betriebs notwendig sind. ² Bauweise, Ausnutzungsziffer und Gebäudelänge sind frei. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20.00 m. Ausnahmen für betrieblich unentbehrliche Bauteile sind möglich, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet das Kant. Baudepartement. ³ Bei Bauten, die von ihrer Grösse oder Lage her die Umgebung oder das Ortsbild wesentlich beeinflussen, können Auflagen bezüglich Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers erlassen werden. ⁴ Der Grenzabstand entspricht der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m. ⁵ Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist eine Schutzbepflanzung in einer Breite von 4.00 m mit einheimischen Büschen und Bäumen anzulegen. Die Schutzbepflanzung kann auch als Hecke ausgestaltet werden.	§ 11 Kieswerkzone <u>Aufgehoben</u>

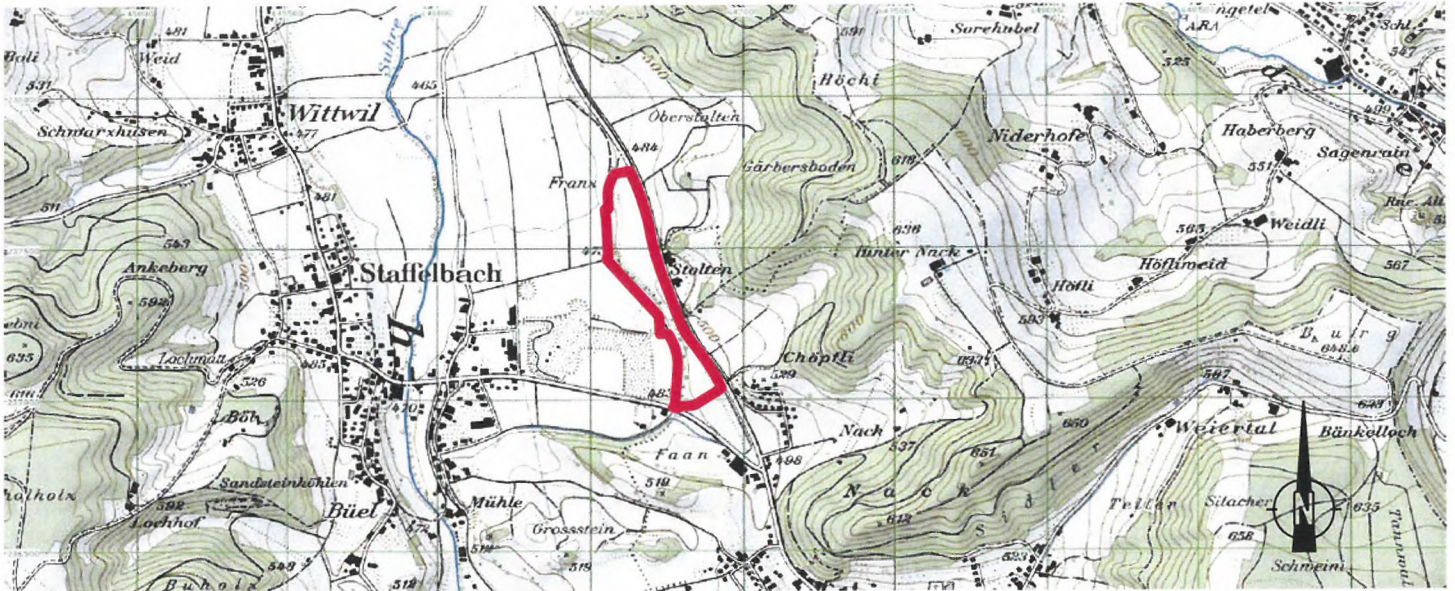
Bau- u. Nutzungsordnung, Teiländerung § 10

Zonenvorschriften

1:5'000

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

ÜBERSICHT 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 29. MRZ. 2010

Vorprüfungsbericht vom: - 4. JUNI 2010

Öffentliche Auflage vom: - 8. JUNI 2010 bis: - 7. JULI 2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 26. NOV. 2010

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

ÄNDERUNG Nr. ... 2 ...
zu Bno/Bo/No vom 8.9.98

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. August 2011

Der Staatsschreiber:

Plan-Nr.:

P-1b

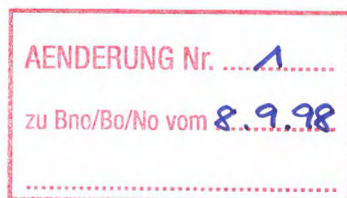
BNO rechtskräftig vom 08. September 1998	BNO geändert
§10 Materialabbauzone	§10 Materialabbauzone
¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.	¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.
² Der eigentliche Materialabbau setzt eine im Verfahren gemäss Kantonalen Abbaudekret erteilte Bewilligung voraus.	² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
³ Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus entscheidet das Departement Bau, Verkehr und Umwelt auf der Grundlage von Art. 22 des Raumplanungsgesetzes.	
⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone resp. der Forstgesetzgebung (Chaltbrunnebode).	³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone resp. der Forstgesetzgebung.
⁵ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben. Die Wiederherstellung ist im Rahmen des Gesamtabbauplans nach kantonalem Abbaudekret zu regeln. Die Entschädigung für den Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Abbaubewilligungsverfahren zu regeln.	⁴ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben. Die Wiederherstellung ist mit der Rekultivierung zu regeln. Die Entschädigung für den Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Abbaubewilligungsverfahren zu regeln.
⁶ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche resp. forstliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.	⁵ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche resp. forstliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere die Geländekante im Gebiet Stolten in ihrer heutigen Ausprägung wieder herzustellen und nach den Erfordernissen des Landschafts- und Naturschutzes zu gestalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.
	⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

- Ergänzung § 7 (Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3)
- Neuer § 22^{bis} (Hochwassergefährdetes Gebiet)
- Ergänzung Anhang 4 (Liste der geschützten Kulturobjekte)



Vorprüfungsbericht vom:

16. April 2007

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom:

23. April 2007 bis: 22. Mai 2007

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 15. Juni 2007

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. Januar 2008

Der Staatsschreiber:

Ergänzung § 7 (Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3)

Bisherige Fassung:

§ 7

*Wohn- und Gewerbe-
bezonen WG 2 und
WG 3*

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2 und WG 3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² In der Zone WG3 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und zusammen mit der Bepflanzung in einem Umgebungsplan bewilligen zu lassen.

Neue Fassung:

§ 7

*Wohn- und Gewerbe-
bezonen WG 2 und
WG 3*

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2 und WG 3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² In der Zone WG3 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und zusammen mit der Bepflanzung in einem Umgebungsplan bewilligen zu lassen.

⁴ Innerhalb der rot bandierten Fläche sind keine Wohnungen zulässig.

⁵ Innerhalb der orange bandierten Fläche dürfen bestehende Bauten zonengemäss genutzt, umgebaut oder im Rahmen des bisherigen Volumens ersetzt werden. Die Änderung bzw. Ergänzung befestigter Aussenflächen ist nur soweit zulässig, als das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Neuer § 22^{bis} (Hochwassergefährdetes Gebiet)

§ 22^{bis}

*Hochwassergefährdetes
Gebiet*

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

Ergänzung Anhang 4 (Liste der geschützten Kulturobjekte)

A GEBÄUDE

2. Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung

Neu in die Liste aufgenommenes Objekt:

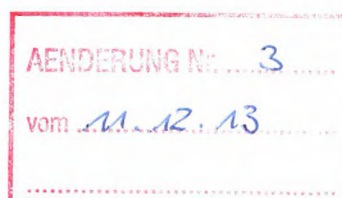
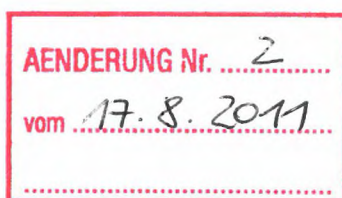
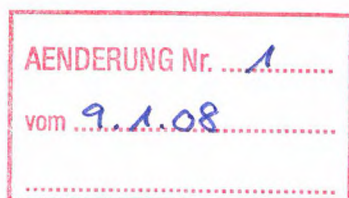
Nr. 15 Wohnhaus Alte Schmitte

Dorfstrasse 129
Hans Rudolf Hochuli, Wittwil



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



Vorprüfungsbericht vom:

19. März 1997

Öffentliche Auflage vom:

16. Juni bis 15. Juli 1997

Beschluss Gemeindeversammlung:

21. November 1997

Genehmigung:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 8. September 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Neben der Bau- und Nutzungsordnung sind der Kulturlandplan 1:5000 und der Bauzonenplan 1:2000 grundeigentumsverbindliche Bestandteile der kommunalen Planung. Die Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

§ 4

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Für die Flächen in der Zone W 1 ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnüt- zungsziffer	Max. Gebäude- höhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenz- abstand	Grosser Grenz- abstand	Mehrlän- genzu- schlag ab	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Wohnzone W 1	0.30	7.00 m	12.00	5.00 m	---	---	II	§ 6
Wohnzone W 2	0.45	7.00 m	12.00	4.00 m	---	15.00 m	II	§ 6
Wohnzone W 3	0.60	10.00 m	15.00 m	5.00 m	7.00 m	25.00 m	II	§ 6
Wohn- und Ge- werbezone WG 2	0.55	7.00 m	12.00 m	4.00 m	---	25.00 m	III	§ 7
Wohn- und Ge- werbezone WG 3	0.70	10.00 m	15.00 m	5.00 m	7.00 m	25.00 m	III	§ 7
Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen ÖBA							II/III	§ 8

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

Wohnzonen W 1,
W 2 und W 3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Die Wohnzone W 1 ist für freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Der Einbindung in die Landschaft ist durch eine sorgfältige Umgebungsgestaltung und Bepflanzung besonders Rechnung zu tragen.

³ Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauten bis maximal 30 m Gesamtlänge sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 7

Wohn- und Gewerbe-
bezonen WG 2 und
WG 3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2 und WG 3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² In der Zone WG3 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und zusammen mit der Bepflanzung in einem Umgebungsplan bewilligen zu lassen.

§ 8

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

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

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

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 9

Landwirtschaftszone
L

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

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

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

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁶ Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde möglich sind.

⁷ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 10

Materialabbauzone M

¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

² Der eigentliche Materialabbau setzt eine im Verfahren gemäss Kantonailem Abbaudekret erteilte Bewilligung voraus.

³ Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus entscheidet das Kant. Baudepartement auf der Grundlage von Art. 22 des Raumplanungsgesetzes.

⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone resp. der Forstgesetzgebung (Chaltbrunnebode).

⁵ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben. Die Wiederherstellung ist im Rahmen des Gesamtabbauplans nach kantonalem Abbaudekret zu regeln. Die Entschädigung für den Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Abbaubewilligungsverfahren zu regeln.

⁶ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche resp. forstliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

§ 11

Kieswerkzone K

¹ Die der Materialabbauzone überlagerte Kieswerkzone ist bestimmt für Kieswerke, Kies- und Betonaufbereitungsanlagen sowie produktionsverwandte Betriebe. Wohnungen sind nur soweit zulässig, als diese für die Überwachung des Betriebes notwendig sind.

² Bauweise, Ausnützungsziffer und Gebäudelänge sind frei. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20.00 m. Ausnahmen für betrieblich unentbehrliche Bauteile sind möglich, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet das Kant.Baudepartement.

³ Bei Bauten, die von ihrer Grösse oder Lage her die Umgebung oder das Ortsbild wesentlich beeinflussen, können Auflagen bezüglich Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers erlassen werden.

⁴ Der Grenzabstand entspricht der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.

⁵ Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist eine Schutzbepflanzung in einer Breite von 4.00 m mit einheimischen Büschen und Bäumen anzulegen. Die Schutzbepflanzung kann auch als Hecke gestaltet werden.

3.3 Schutzzonen

§ 12

Naturschutzzonen

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

² In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

§ 13

Trockenstandorte

In den als Trockenstandorte bezeichneten Magerwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten und gefördert. Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist nicht gestattet, ebenso die Beweidung, Be- und Entwässerung, Aufforstung und der Umbruch. Zulässig ist die Nutzung als Heuwiese, sofern der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni ausgeführt wird. Das Schnittgut ist abzuführen. Vereinbarungen zwischen dem Kanton resp. der Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 14

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 9 Abs. 1.

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

§ 15

Landschaftsschonzone Dornach/Girix

¹ Die Landschaftsschonzone Dornach/Girix ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Freihaltung des Talbodens und des erweiterten Vorfeldes des Moränenhügels von grösseren Bauten und Terrainveränderungen.

² Zulässig sind Bauten bis zu 100 m² Grundfläche, Anlagen oder Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) von weniger als 200 m² sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), wenn sie der Grundnutzung gemäss § 9 Abs. 1 entsprechen, auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

Ortsbildschutzperimeter Wittwil

Die beiden Ortsbildschutzperimeter Wittwil bezeichnen zwei besonders wertvolle, je eine Strassengabelung betonende Häusergruppen. Die allgemeinen Anforderungen an die Ortsbildgestaltung gemäss § 35 gelten in besonderem Mass. Der Gestaltung der Aussenräume ist spezielle Sorgfalt angedeihen zu lassen.

§ 17

Naturschutzzone Wald

¹ Die im Kulturlandplan eingetragene Naturschutzzone Wald zeichnet sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus und umfasst Lebensräume seltener, gefährdeter und damit schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

² Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen, wobei wo immer möglich die Naturverjüngung anzuwenden ist. Es ist auf einen angemessenen Totholzanteil zu achten. Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald im Naturschutzreglement festgelegt. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

§ 18

Uferschutzstreifen

¹ Zum Schutz des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung werden im Kulturland und im Baugebiet entlang von Gewässern Uferschutzstreifen ausgeschrieben:

- a) Im Kulturland durch eine symbolische Bezeichnung von 3 m Breite je nach Topographie, je von der Uferlinie aus (mittlerer Sommerwasserstand).
- b) Im Baugebiet durch eine Schraffur, deren Breite angegeben ist.

² Innerhalb des Uferschutzstreifens sind mit Ausnahme notwendiger öffentlicher Erschliessungsbauten keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

³ Der Uferschutzstreifen soll naturnah gehalten und gestaltet werden. Das Pflügen sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist verboten.

⁴ Die Ufer der Suhre mit ihrer Bestockung sind geschützt. Für die Bestockung ist ein Streifen von mindestens 3 m freizuhalten.

3.5. Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte

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

Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen

² Eine Beseitigung liegt bei Gehölzen und Hecken insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat die Bewilligung für eine Beseitigung unter der Voraussetzung erlauben, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz bedarf einer Bewilligung durch das Kant. Baudepartement.

³ Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden. Zum Zweck der Pflege und Erneuerung darf im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden.

⁴ Der Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen umfasst nebst der bestockten Fläche eine allseitige Pufferzone von 2 m. Innerhalb dieses Bereichs sind Massnahmen, welche das Schutzobjekt beeinträchtigen (insbesondere Düngen und Verwendung von chemischen Vertilgungsmitteln) verboten.

Einzelbäume

⁵ Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten, markanten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen. Bei Überalterung hat der Ersatz mit gleichartige Bäumen zu erfolgen.

Waldränder

⁶ Bei der Pflege und Verjüngung der Waldränder ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum anzustreben.

§ 20

Geologische Objekte

¹ Die im Kulturlandplan aufgeführten geologischen Objekte (Hohlweg und Sandsteinbrüche) dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Weiterabbau, Rekultivierung sowie Materialablagerungen sind verboten.

Archäologische Fundstellen ² Die bis heute bekannten archäologischen Fundstellen sind im Landschaftsinventar resp. im Bauzonenplan festgehalten. Bei Grabarbeiten im Bereich dieser Fundstellen, bei welchen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, haben die Gemeindebehörden die Kantonsarchäologie zu verständigen.

³ Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

§ 21

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Für Renovationen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

4. Definitionen

§ 22

Gewerbe

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

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

§ 23

Ausnützung

Neben den gemäss § 9 ABauV nicht anrechenbaren Flächen müssen folgende Elemente nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden:

- Erdgeschossflächen, die der Erschliessung eines Gebäudes speziell für Rollstuhlbenützer dienen, bis 10 m² pro Hauseingang.
- Wintergärten, die als passives Sonnenenergiesystem ausgerüstet und unbeheizt sind, bis 10 m² pro Wohnung. Bei grösseren Wintergärten, welche die vorgenannten Bedingungen erfüllen, zählt die 10 m² übersteigende Fläche zur BGF.
- Flächen von Räumen in zulässigen Dachgeschossen, deren Kniestockhöhe 1.20 m nicht übersteigt.

§ 24

Mehrlängen-
zuschlag

Wird die in der Tabelle unter § 5 festgehaltene Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der kleine Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen reduziert sich die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Gebäudelänge um das Mass des Rücksprunghes.

§ 25

Reduktion Grenz- und
Gebäudeabstand

¹ Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 38 BNO einholen.

² Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Bei einem entsprechenden Bauvorhaben ist sie dem Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 26

Gebäudeabstand
gegenüber beste-
henden Bauten

Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsbaulichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

§ 27

Wegrecht-
parzellen

Wegrechtparzellen und parzellierte öffentliche Fuss- resp. Radwege werden bezüglich der Abstände wie Gemeinde- und Privatstrassen behandelt. Wo keine Parzellierung bzw. kein Grundbucheintrag vorhanden ist, gelten für Fusswege 1.00 m, für Radwege 2.50 m und für Fahrwege 3.00 m Breite.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 28

Benennung

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

- | | |
|------------------------------|---|
| Übernahme von Privatstrassen | ² Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein. |
| Benützung von Privateigentum | ³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.
⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen. |

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 29

- | | |
|--------------------------|---|
| Allgemeine Anforderungen | ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden. |
|--------------------------|---|

§ 30

- | | |
|-----------------------|---|
| Energiesparmassnahmen | ¹ Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. |
|-----------------------|---|

§ 31

- | | |
|---------------------------|---|
| Ausrichtung der Wohnungen | Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet. |
|---------------------------|---|

§ 32

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:

Raummasse	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:	
	Raumhöhe:	
	- Vollgeschoss	min. 2.30 m
	- Dachgeschoss	min. 2.30 m auf min. 5 m ² Fläche
Fensterflächen	Fensterfläche	min. 1/10 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m ² . Die Fenster müssen ins Freie führen.
Abstellräume	Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
	Pro Wohnung:	
	- für eine 1-Zimmer-Wohnung	min. 4 m ²
	- für jedes weitere Zimmer	zusätzlich 1 m ²
Balkone	² Wohnbalkone in Mehrfamilienhäusern haben für 3- und 4-Zimmerwohnungen eine Fläche von min. 4.50 m ² , bei grösseren Wohnungen eine solche von min. 6.00 m ² und eine Tiefe von 1.50 m aufzuweisen.	
Velos, Kinderwagen	³ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.	
Container	⁴ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze zu schaffen.	

§ 33

Spielplätze	¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen. ² Bei Mehrfamilienhäusern sowie Arealüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. ³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.
-------------	--

§ 34

Arealüberbauungen	¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohn- sowie Wohn- und Gewerbe-zonen zulässig und erfordern folgende minimalen, zusammenhängenden Landflächen:
-------------------	--

- W1: 2'500 m²
- W2: 2'500 m²
- W3: 3'000 m²
- WG2: 2'500 m²
- WG3: 3'000 m²

² Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen sind einzuhalten, ebenso die zonengemässen Abstände gegenüber Nachbargrundstücken. Abweichungen bei den internen Abständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnutzungsziffern:

- W1: 0.40
- W2: 0.50
- W3: 0.65
- WG2: 0.60
- WG3: 0.75

6. Schutzvorschriften

§ 35

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung (Grösse, Proportionen und Verteilung der Fassadenöffnungen, Fensterunterteilungen usw.), Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

² Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung von Dachflächen soll in der Regel zwischen 30 und 45° a.T. liegen.

³ Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

⁴ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 36

Umgebungsgestaltung

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

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

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte usw. aufweisen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 37

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

7. Vollzug und Verfahren

§ 38

Zuständigkeit

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

§ 39

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Anhang 2.

§ 40

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zu Vollzug Naturschutz mit detaillierten Bestimmungen für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung**§ 41**

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 26. November 1993 aufgehoben.

9. Anhänge

- Anhang 1: Form und Inhalt von Baugesuchen
- Anhang 2: Gebührenreglement
- Anhang 3: Richtlinien zum Vollzug Naturschutz
- Anhang 4: Liste der geschützten Kulturobjekte
- Anhang 5: Schutzzonenreglement für die Quellfassungen
Lochmatt und Lochhof