

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Müliberg

gemäss § 15 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung

Vorprüfungsbericht vom

30. November 2015

Mitwirkung vom

15. Februar 2016 bis 15. März 2016

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2017

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

.....
George Winet

Der Gemeindeschreiber

.....
Markus Schlatter

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000828 vom: 2. Juli 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 16. September 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

Projektverfasser:

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG

WALKER ARCHITEKTEN AG - BRUGG

29. Januar 2019

ÄNDERUNG Nr. 2

zu Bno/Bo/No vom

25. April 2007

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
§ 54 Gestaltungsplan B: Müliberg <i>Gestaltungsplan</i> ¹ Die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplanes B sollen der guten Eingliederung der Gebäude, der Erschliessung und der Parkierung in die Hanglage, dem Erreichen einer rationellen und flächensparenden Erschliessung des Baugebietes und der Minimierung der Geländeingriffe dienen. <i>Bebauung</i> ² Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen. Ein zusätzliches Geschoss ist nicht zulässig. <i>Stützmauern</i> ³ Stützmauern und Böschungen dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. <i>Erschliessung</i> ⁴ Eine allfällige neue Erschliessungsstrasse ist in der Regel parallel zu den Höhenlinien zu führen.	§ 54 Gestaltungsplan B: Müliberg (...) ² Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen. Ein zusätzliches Geschoss ist nicht zulässig. (...) (...)

Auftragsnummer	07.01.017
Status	Genehmigung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum	29. Januar 2019
Druckdatum / -initialen	29.01.2019 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Hornussen\01\017\Planung\5_Genehmigungakten\TÄ_BNO_Vergleich BNO_G_20190129.docx



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Änderung Bau- und Nutzungsordnung

Spezialzone Golf

AENDERUNG Nr.1.....
zu Bno/Bo/No vom 25.4.07

Öffentliche Planauflage vom 13. Feb. 2007 bis 14. März 2007

Beschlossen von der Gemeindeversammlung 27. April 2007

Der Gemeindeammann

Genehmigung

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. September 2007

Der Staatschreiber:

Änderung Bau- und Nutzungsordnung, Spezialzone Golf

3.10 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (Titel geändert)

3.10.1 Rebbauzone (Nummerierung geändert)

§18 bleibt unverändert

3.10.2 Spezialzone Golf (neu)

§18a (neu)

- | | |
|-------------------|---|
| Spezialzone Golf | 1 Die Spezialzone Golf dient der Erstellung und dem Betrieb einer Golfplatzanlage unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes. |
| Anlagen | 2 In der Spezialzone Golf dürfen drei Golfbahnen mit Greens, Tees, Fairways und Bunkern erstellt werden. |
| Naturnahe Flächen | 3 Die Anlage darf vorhandene naturnahe Flächen nicht beeinträchtigen. Innerhalb der Spezialzone Golf sind mindestens 4.9 ha als naturnahe Flächen auszuscheiden, zu gestalten und zu unterhalten. Diese Flächen sind so anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie als wertvolle Lebensräume dienen und geeignet sind, die Vernetzung des gesamten Gebietes zu verbessern. |
| Rückführung | 4 Wird der Golfplatz nicht mehr im Sinne von Abs. 1 genutzt, sind die Golfanlagen auf Kosten der Betreiberin wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Spezialzone Golf ist dann wieder in die Landwirtschaftszone überzuführen. Die Betreiberin hinterlegt dazu eine Bankgarantie. |
| Fruchtfolge | 5 Zur Sicherstellung der Landesversorgung in Zeiten gestörter Nahrungsmittelzufuhr kann der Gemeinderat die Schliessung der Anlage verlangen und die landwirtschaftliche Nutzung der rückführbaren Flächen anordnen. |
| Rekultivierungen | 6 Mit dem Baugesuch ist ein Rekultivierungskonzept einzureichen. |
| Einzäunungen | 7 Einzäunungen oder visuelle Abschottung des Gebietes sind nicht erlaubt. |

Gestaltungsplan-
pflicht

Lärmempfindlich-
keitsstufe

Befristete Geltungs-
dauer

8 Die Spezialzone Golf unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

9 Der Spezialzone Golf ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

10 Bei einer Nichtrealisierung der Golfplatzerweiterung innert 5 Jahren wird die Spezialzone Golf aufgehoben und den Flächen wird wieder die Landwirtschaftszone zugeordnet.

3.12 Überlagerte Schutzzonen

3.12.1 Landschaftsschutzzone

§23

Schutzziel

1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und der Spezialzone Golf (neu) überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

Abs. 2 bleibt unverändert

Nutzung

3 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der unterliegenden Zone (geändert). Von den in Absatz 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

Bauliche Massnahmen

Abs. 4 bleibt unverändert



Bau- und Nutzungsordnung

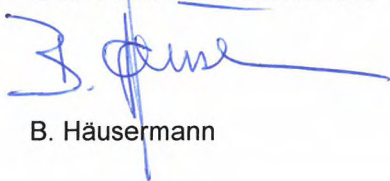
gemäss § 15 BauG

Genehmigungsexemplar

Öffentliche Auflage vom 22. August 2006 bis 20. September 2006

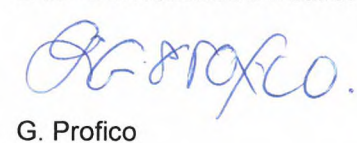
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 2006

Der Gemeindeammann:



B. Häusermann

Der Gemeindeschreiber:

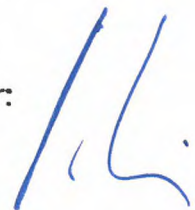


G. Profico

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. April 2007

Der Staatsschreiber:



PORTA + PARTNER AG
Ingenieure - Planer - Geometer

Projekt Nr. 4167 P 100.80

Brugg, den 17. Januar 2007

ÄNDERUNG Nr. ...1...
vom ...5.9.07...

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	1
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2	Übergeordnetes Recht	1
2	Raumplanung.....	2
2.1	Planungsgrundsätze	2
2.2	Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
2.3	Sondernutzungsplanung	2
2.4	Weitere Planungsinstrumente	3
3	Zonenvorschriften	4
3.1	Zonenübersicht	4
3.2	Dorfkernzone	5
3.3	Wohnzonen.....	7
3.4	Wohn- und Gewerbezone	8
3.5	Gewerbezone.....	8
3.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
3.7	Uferschutzzone	9
3.8	Anlagenzone	9
3.9	Landwirtschaftszonen	9
3.9.1	Landwirtschaftszone	9
3.9.2	Bauten in der Landwirtschaftszone.....	10
3.10	Rebbauzonen.....	10
3.11	Schutzzonen	11
3.11.1	Naturschutzzone im Kulturland	11
3.11.2	Magerwiesen, Trockenstandorte	12
3.11.3	Besondere Waldgebiete	12
3.11.4	Uferschutzstreifen im Kulturland	13
3.12	Überlagerte Schutzzonen.....	13
3.12.1	Landschaftsschutzzone	13
3.13	Schutzobjekte	14
4	Definitionen.....	16
4.1	Ausnützung	16
4.2	Grünflächenziffer.....	16
4.3	Gewerbe	16

4.4	Abstände.....	17
4.4.1	Abstand gegenüber dem Kulturland	17
4.4.2	Tiefbauten.....	17
4.4.3	Bauabstände gegenüber Strassen	17
4.4.4	Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	18
4.4.5	Ungleichverteilung der Grenzabstände.....	18
4.5	Arealüberbauung	18
5	Bauvorschriften	19
5.1	Strassen und Zufahrten.....	19
5.2	Benützung von Privateigentum	19
5.3	Technische Bauvorschriften	19
5.3.1	Allgemeine Anforderungen	19
5.3.2	Energie.....	19
5.4	Wohnhygiene.....	20
5.4.1	Ausrichtung der Wohnungen	20
5.4.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	20
5.4.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
5.5	Ausstattung	21
5.5.1	Abstellplätze.....	21
5.5.2	Velos, Kinderwagen	21
5.5.3	Spielplätze.....	22
5.5.4	Abstellplätze für Kehrichtcontainer	22
5.5.5	Sicherheit im öffentlichen Raum	22
6	Schutzvorschriften	23
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	23
6.1.1	Allgemeine Anforderungen	23
6.1.2	Dachgestaltung.....	23
6.1.3	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	24
6.1.4	Materialablagerungen	24
6.2	Umweltschutz.....	24
6.2.1	Einwirkungen	24
6.2.2	Lärmschutz	25
7	Vorgaben für Gestaltungspläne.....	26
8	Vollzug und Verfahren.....	27
8.1	Zuständigkeit	27
8.2	Gebühren.....	27
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	28

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

<i>Inhalt, Geltungsbereich</i>	¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. ²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
<i>Bauzonenplan und Kulturlandplan</i>	⁴Der Bauzonenplan 1:2'000 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind weitere Bestandteile der kommunalen Nutzungsplanung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

<i>Eidgenössisches und kantonales. Recht</i>	¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.
<i>Handbuch BNR</i>	²Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Kommunale Planungsgrundsätze

¹Die Bau- und Nutzungsordnung dient der

- Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen Entwicklung;
- Wahrung des ländlichen Charakters und identitätstiftender Merkmale der Siedlung
- Förderung der Wohnqualität und Erhaltung des Naherholungsraumes
- Haushälterische Nutzung des Bodens durch rechtzeitigen Erlass von Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen und Umsetzung Erschliessungsprogramm

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

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

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

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

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt und, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde. Der Gemeinderat kann für das Gebiet Oberdorf oder wenn die Erschliessung andersweitig verbindlich geregelt ist, Ausnahmen gestatten. Bei einer Gestaltungsplanpflicht gibt es keine Ausnahmen.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale Richtpläne/Richtlinien

¹Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen.

²Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

³Die Richtpläne werden durch den Gemeinderat erlassen.

§ 7

Inventare, Grundlagenpläne

¹Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse.

²Die Inventare und Grundlagenpläne haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Zonenübersicht

§ 8

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Grün- flächen- ziffer	Gebäude- höhe	Max. Firsthöhe	Dach- neigung	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen vor- schrif- ten
					m	m		klein	gross		
Dorfkernzone	D braun	2	-	-	mindestens 6.00	-	40-50°	o	o	III	§ 9
Wohnzone 2/ 35	W2/35 gelb	2	0.35	-	max. 7.50	10.50	-	4.00	8.00	II	§ 10
Wohnzone 2/ 55	W2/55 rot	2	0.55	-	max. 7.50	10.50	30-45°	4.00*	8.00*	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG2 rot/violett	2	0.60	-	max. 8.50	13.00	-	4.00	8.00	III	§ 11
Gewerbezone	G violett	-	-	0.10	max. 9.00	13.00	-	4.00	-	III	§ 12
Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen	ÖBA grau	o	o	o	o	o	o	o	o	II	§ 13
Uferschutzzo- ne	UZ hellgrün	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 14
Anlagenzone	AZ dunkelgrün	1	-	0.60	max. 3.00	-	-	-	-	-	§ 15

- * in Gebieten wo diese Zone an die Dorfkernezone grenzt, ist bei neuen Hauptbauten die Summe aus grossem und kleinen Grenzabstand (Gebäudeabstand) zu den bestehenden Hauptbauten in der Dorfkernezone und nicht auf die Hauptwohnseite einzuhalten. Dieser Bereich ist nach Möglichkeit zu bepflanzen.
- Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

*Abweichung bei gewerb-
lichen Nutzung*

³In den Zonen D und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

⁴In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Dorfkernzone

§ 9

<i>Nutzung</i>	¹ In der Dorfkernzone sind Wohnbauten, traditionelle, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, kleine Ladengeschäfte, Gasthäuser, Praxen, Ateliers, Büros usw. zulässig.
<i>Ortsbild</i>	² Die Dorfkernzone umfasst den historischen Dorfkern. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.
<i>Grundmasse bestehende Bauten</i>	³Zulässige Grundmasse für bestehende Bauten: Bestehende Bauten dürfen ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligtes Wiederaufbauprojekt vorliegt.
<i>Grundmasse Neubauten</i>	⁴Zulässige Grundmasse für Neubauten: Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat insbesondere unter Berücksichtigung des Ortsbildes von Fall zu Fall festgelegt. Die geschlossene Bauweise ist die Regel. Die Bauweise hat sich dabei an den bestehenden Bauten zu orientieren. Die Vorschriften über die bestehenden Bauten gelten für Neubauten sinngemäss. Neue Hauptbauten sind grundsätzlich nur in der ersten Bautiefe ab Strasse zugelassen. Sie haben ein minimales oberirdisches Volumen (gemäss § 10 Abs. 1 ABauV) von 1000m³ aufzuweisen.
<i>Dachgeschoss</i>	⁵ Die Belichtung hat nach Möglichkeit von der Giebelseite her zu erfolgen. Eine Belichtung mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist auf das Minimum zu beschränken. Dabei hat die Belichtung der strassenseitigen Dachräume in der Regel durch Dachflächenfenster zu erfolgen.

Gestaltungsvorschriften ⁶Folgende Gestaltungsvorschriften sind einzuhalten:

a) Dachform für Hauptbauten:

Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger, auf die Bauten der Umgebung abgestimmter Firstrichtung und einer Dachneigung zwischen 40° und 50°.

b) Bedachungsmaterial:

Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

c) Dachaufbauten und -fenster:

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur im 1. Dachgeschoss bzw. in den unteren 2/3 der (Haupt-) Dachfläche erlaubt. Sie sind von der Traufe 1.5m zurückzusetzen, vom Giebel haben sie einen Abstand von 1.5 m einzuhalten. Sie haben sich von der Grösse, der Lage, der Form und vom Material her gut ins Dach und die umgebende Dachlandschaft einzupassen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster sind nur in stehender Rechteckform zulässig und dürfen vorbehältlich §16 Abs. 1 ABauV das Einbaumass von 0.8 m² nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den Dachflächenfenstern hat min. die dreifache Breite zu betragen. Es dürfen 2 Fenster zusammengelegt werden.

Das Dach darf in der Regel zu nicht mehr als einem Drittel der Fassadenlänge durch Dachaufbauten oder Dachflächenfenster durchbrochen werden.

d) Fassaden

Die Fassaden der bestehenden Häuser sind meist unterteilt in einen Wohn- und Scheunenteil. Diese Gliederung ist bei Umbauten aufzunehmen. Die Nutzung kann dabei geändert werden. Bei Neubauten sind die Fassaden zu gliedern.

Farbgebung und Materialwahl sind auf das Ortsbild abzustimmen. Grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet.

e) Fenster

In der Regel stehende Rechteckformen in guter Proportion zur Fassadengliederung.

f) Antennen und Energiegewinnungsanlagen

Antennen, Parabolspiegel, Sonnenkollektoren und ähnliches sind bewilligungspflichtig und dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Die Interessenabwägung von Ortsbild und Nutzen der Anlage ist dem Baugesuch im Rahmen eines Fachgutachten darzulegen.

Abstellplätze

⁷Ist die Erstellung von Auto-Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht oder nicht möglich, kann der Gemeinderat Bauherren von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder nicht zulassen.

<i>Aussenräume</i>	⁸ Alle baulichen Massnahmen, Aussenreklamen, Garagentore, technischen Vorkehrungen für die Garagierung und baulichen Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportion, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
<i>Umgebungsgestaltung</i>	⁹ Das bestehende Terrain ist in der Regel zu übernehmen.
<i>Ausnahmen</i>	¹⁰ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn dadurch Verbesserungen des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten resultieren.
<i>Beratung</i>	¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind die Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.3 Wohnzonen

§ 10

<i>Nutzung</i>	¹ Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.
<i>Eingliederung</i>	² Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.
<i>Gebäudelänge</i>	³ Gebäude mit mehr als 20 m Länge sind zu staffeln oder durch die Fassadengestaltung zu gliedern
<i>Wohnzone 2 /35</i>	⁴ Die Wohnzone 2 /35 ist für Ein-, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser bestimmt.
<i>Wohnzone 2 /55</i>	⁵ Die Wohnzone 2 /55 ist für Wohnbauten bis zu maximal 8 zusammenhängenden Wohneinheiten bestimmt. Das Terrain ist in der Regel zu übernehmen. Auf Bauten sind, mit Ausnahme von Klein- und Anbauten, nur Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger, auf die Bauten der Umgebung abgestimmter Firstrichtung und einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Es ist auf eine angemessene Durchgrünung zu achten.

3.4 Wohn- und Gewerbezone

§ 11

Wohn- und Gewerbezone WG2

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und für traditionelle, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros usw. bestimmt. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

²Reine Lager- und Parkplätze sind nicht erlaubt.

Eingliederung

³Bauten haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere bezüglich

- Stellung und Staffelung der Bauten hinsichtlich des Dorfkerns
- Eingliederung in die Landschaft
- Material und Farbwahl

3.5 Gewerbezone

§ 12

Gewerbezone

¹In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Reine Lager- und Parkplätze sind nicht erlaubt.

Eingliederung

²Bauten haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere bezüglich

- Stellung und Staffelung der Bauten hinsichtlich des Dorfkerns
- Eingliederung in die Landschaft entlang der Sissle und Unterteilung der Umgebung mit Grünbereichen
- Material und Farbwahl

3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 13

Nutzung

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

Baumasse, Abstände

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

3.7 Uferschutzzone

§ 14

<i>Nutzung</i>	¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.
<i>Bauten</i>	² Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.
<i>Bepflanzung</i>	³ Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen.

3.8 Anlagenzone

§ 15

<i>Nutzung</i>	¹ Die Anlagenzone dient der Wahrung des Ortsbildes, der Naherholung und der Erhaltung von Freiflächen, deren Nutzung in Zusammenhang mit der angrenzenden Bauzone steht.
<i>Gestaltung</i>	² Es ist ein Grünbereich mit hochstämmigen Obstbäumen, einheimischen Hecken oder Gartengestaltung zu schaffen.
<i>Bauten und Anlagen</i>	³ In der Anlagenzone sind lediglich Gartenanlagen, unbewohnte, eingeschossige Bauten bis 60m ² Grundfläche, Parkplätze u.ä zulässig.
<i>Ausnützung</i>	⁴ Flächen in der Anlagezone, deren restliche Teilfläche der Parzelle sich innerhalb der Wohnzone W2/55 befindet, gelten als anrechenbare Grundstücksfläche in der W2/55.

3.9 Landwirtschaftszonen

3.9.1 Landwirtschaftszone

§ 16

<i>Nutzung</i>	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.
----------------	---

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

3.9.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

Baumasse

²Für 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.

³Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Standort, Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

⁴In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.10 Rebbauzonen

§ 18

Anbaufläche

¹Innerhalb der Rebbauzone kann Rebbau betrieben werden.

Zwischennutzung

²Wird eine Fläche erneuert, sollte die Zwischennutzung nicht länger als zwei Sommer dauern, d.h. spätestens im 3. Frühjahr nach der Rodung sollte neu gepflanzt werden.

³Der Eigentümer ist für eine fachgerechte Bewirtschaftung seiner Fläche verantwortlich.

Rebhäuschen

⁴Rebhäuschen sind im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Bewilligungspraxis zulässig.

3.11 Schutzzonen

3.11.1 Naturschutzzone im Kulturland

§ 19

Schutzziel

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

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

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

⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag
- f) für Spaziergänger auf den dafür markierten Wegen

Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und 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.

⁷Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:

Flurname	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Serstellen	dunkelgrün	Erhaltung und Entwicklung der artreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien	Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli.

3.11.2 Magerwiesen, Trockenstandorte

§ 20

<i>Schutzziel</i>	¹ Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotop ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.
<i>Nutzung</i>	² Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. ³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.
<i>Vereinbarungen</i>	⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und 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.

3.11.3 Besondere Waldgebiete

§ 21

<i>Schutzziel</i>	¹ Die besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
<i>Nutzung</i>	² Wenn nachstehend oder 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. ³ Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Grün; schwarz schraffiert	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden; der bestehende Anteil an Lärchen kann erhalten werden - Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten
F (Föhrenwald)	Besondere Pflege	- Die Föhrenwälder benötigen eine besondere Pflege, die zwischen Grundeigentümer und Kanton vereinbart werden muss. - Die Nutzungsbestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan und einem Reglement festgelegt.
Waldränder (allgemein)	Erhaltung der landschaftlich und biologisch wertvollen Funktion	- Verjüngung der Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung; stufenförmig

3.11.4 Uferschutzstreifen im Kulturland

§ 22

<i>Zweck</i>	¹ Der im Kulturland (symbolisch) bezeichnete Uferschutzstreifen bezweckt die Erhaltung des Gewässers und seiner Ufervegetation.
<i>Ufer/Ufervegetation</i>	² Der naturnahe Zustand von Gelände, Ufer, Ufervegetation und Bachbett ist zu erhalten. Wo möglich sind naturfremde Bäche wieder naturnah zu gestalten, eingedolte Bäche zu öffnen und die Pufferzonen (z. B. Hecken, Bachsäume) vorzusehen. ³ Untersagt sind das Pflügen und die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.
<i>Schutzbereich</i>	⁴ Der Uferschutzstreifen umfasst beidseits des Gewässers die Ufervegetation sowie einen Streifen von 3m ab den Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand. Wird das Gewässer unmittelbar von einer Strasse oder einem Flurweg begleitet, so gilt deren Verlauf als Abgrenzung des Schutzbereiches.

3.12 Überlagerte Schutzzonen

3.12.1 Landschaftsschutzzone

§ 23

<i>Schutzziel</i>	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
<i>Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen</i>	² Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Aussparung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.
<i>Nutzung</i>	³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

- Bauliche Massnahmen* ⁴Bauten, Anlagen und Installationen wie
- Kleinere Terrainveränderungen
 - Bienenhäuschen
 - Weide- und Feldunterstände
 - Fahrnisbauten
 - betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze)
 - Flur- und Wanderwege
 - Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich
 - Renaturierungsmassnahmen

können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.13 Schutzobjekte

§ 24

¹Die im Bauzonen und Kulturlandplan bezeichneten und im Inventar beschriebenen Schutzobjekte sind von besonderem naturkundlichem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind angemessen zu pflegen.

²Folgende Schutzobjekte sind geschützt:

Schutzobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	- Erhaltung der landschaftlich und biologisch wertvollen Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze, Baumreihen sowie Bäume innerhalb der Hecken)	- Die Schutzobjekte dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. - Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als $\frac{1}{3}$ einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.
Einzelbäume, Baumgruppen	- Erhaltung der Naturobjekte von besonderem biologischen, naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert	- Die Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD). - Gemeinde und Naturschutzorgane fördern und unterstützen Pflanzung und Pflege von Hochstammobstbäumen.
Kulturobjekte	- Erhaltung der Kulturobjekte von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert	- Die Kulturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. - Nötige Massnahmen dürfen den Schutzzielen nicht widersprechen und bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat.

§ 25

*Gebäude mit Substanz-
schutz*

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

*Gebäude mit Volumen-
schutz*

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 26

<i>Ausnützungsziffer</i>	¹ Untergeschosse, Dach und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.
<i>Ausnützungszuschlag für Zwischenklimazonen</i>	² Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 5 % der BGF, maximal 20 m ² pro Wohneinheit.
<i>Ausnützungszuschlag für behindertengerechtes Bauen</i>	³ Bei behindertengerechter Bauweise wird ein Ausnützungszuschlag von 10% gewährt.
<i>Ausnützungszuschlag für energetisch optimierte Bauweise</i>	⁴ Für eine energetisch optimierte Bauweise, die mindestens den Minergiestandard erreicht, wird ein Ausnützungszuschlag gemäss § 38 Abs. 3 BNO gewährt. ⁵ Die Zuschläge können kumuliert werden.

4.2 Grünflächenziffer

§ 27

<i>Grünflächenziffer</i>	¹ Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel, für einen Hochstammbaum werden 30m ² Grünfläche angerechnet. ² Die Grünflächen sind so anzulegen, dass • sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken, • die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und • der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.
--------------------------	---

4.3 Gewerbe

§ 28

<i>Gewerbe</i>	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.
----------------	--

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

4.4 Abstände

4.4.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein reduzierter Kulturlandabstand von 2 m.

Abstand gegenüber dem Kulturland ²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.4.2 Tiefbauten

§ 30

Erdregister und Abluft Erdregister, Abluftschächte und dergleichen müssen einen Grenzabstand von 2 m aufweisen.

4.4.3 Bauabstände gegenüber Strassen

§ 31

Mindestabstände gegenüber Privatstrassen ¹Gegenüber dem Gemeingebrauch zugänglicher Privatstrassen müssen dieselben Abstandsvorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen (§111 BauG) eingehalten werden.

Garagenausfahrten ²Bei direkter Ausfahrt auf eine Strasse haben geschlossene Garagen einen Abstand von 5.0 m einzuhalten. In der Dorfkernzone können diese Masse reduziert werden.

Böschungen ³Für Böschungen an Gemeindestrassen gilt § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

Stützmauern ⁴Stützmauern haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.

4.4.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 32

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

4.4.5 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 33

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

4.5 Arealüberbauung

§ 34

Zonenzulässigkeit

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

Zone	W2/0.35	W2/0.55	WG2
Mind. anrechenb. Grundstücksfläche	2500 m ²	2500 m ²	3000 m ²
Max. Ausnützung	0.50	0.65	0.70

Zonenabweichungen

²Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

Zonencharakter, Geschosszahl

³Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist grundsätzlich nicht gestattet.

Abstellplätze

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

5 Bauvorschriften

5.1 Strassen und Zufahrten

§ 35

- Strassenbezeichnung* ¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- Übernahme von Privatstrassen* ²Der Gemeinderat kann Privatstrassen übernehmen, wenn sie dem aktuellen Ausbaustandard entsprechen und von öffentlichem Interesse sind.

5.2 Benützung von Privateigentum

§ 36

- Benützung von Privateigentum* Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. Dabei ist auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen.

5.3 Technische Bauvorschriften

5.3.1 Allgemeine Anforderungen

§ 37

- Allgemeine Anforderungen* ¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- Begutachtung* ²Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.

5.3.2 Energie

§ 38

- Wärmeversorgung* ¹Es 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.

<i>Nachisolation</i>	² Aussenwände und Dächer dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäude- und Firsthöhen nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.
<i>Minergie</i>	³ Gebäude, die mindestens den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnutzungsbonus von 5 % der Bruttogeschossfläche.

5.4 Wohnhygiene

5.4.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 39

<i>Kriterien</i>	¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
<i>Ortsbildschutz</i>	² Ausnahmen aufgrund des Ortsbildschutzes bleiben vorbehalten.

5.4.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 40

	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:				
<i>Raummasse</i>	a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume • Raumhöhe <table> <tr> <td>Vollgeschoss</td><td>mind. 2.30 m</td></tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td><td>mind. 2.30 m auf mind. 5 m² der Fläche</td></tr> </table>	Vollgeschoss	mind. 2.30 m	Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² der Fläche
Vollgeschoss	mind. 2.30 m				
Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² der Fläche				
<i>Fenstergrössen</i>	• Fensterfläche <table> <tr> <td></td><td>mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m²</td></tr> </table> • Dachflächenfenster <table> <tr> <td></td><td>Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.</td></tr> </table>		mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m ²		Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.
	mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m ²				
	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.				
<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern • Abstellraum pro Wohnung <table> <tr> <td></td><td>mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</td></tr> </table> • Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung <table> <tr> <td></td><td>mind. 4 m²</td></tr> </table>		mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)		mind. 4 m ²
	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)				
	mind. 4 m ²				

	für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich
<i>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i>	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
<i>Balkone</i>	³ Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.	
<i>Abweichungen</i>	⁴ In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.	

5.4.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 41

<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	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 Wärmeschutz es nicht erfüllt sind.
--	--

5.5 Ausstattung

5.5.1 Abstellplätze

§ 42

<i>Anordnung der Parkplätze</i>	Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
---------------------------------	--

5.5.2 Velos, Kinderwagen

§ 43

<i>Abstellräume</i>	¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. ²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend gut zugängliche Veloabstellplätze vorzusehen.
---------------------	--

5.5.3 Spielplätze

§ 44

Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit 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.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlichen Alters Rücksicht zu nehmen.

Ersatzlösungen

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

5.5.4 Abstellplätze für Kehrrechtcontainer

§ 45

Abstellplätze für Abfall-Container

Bei Mehrfamilienhäusern sind an zweckmässiger Lage Abstellplätze für Abfall-Container zu erstellen.

5.5.5 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 46

Sicherheit im öffentlichen Raum

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

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 47

Kriterien

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

- a) Stellung
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baukuben
- e) Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
- f) Fassadengestaltung, Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

Bewilligungsverfahren

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen, soweit unerlässlich

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

6.1.2 Dachgestaltung

§ 48

Grundsatz

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren. Sie haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und in die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken.

- Schneefangvorrichtungen* ²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.
- ³Vorbehalten bleiben die speziellen Bestimmungen der Dorfkernzone.

6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

§ 49

- Grundsätze* ¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken.
- Baubewilligung* ²Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

6.1.4 Materialablagerungen

§ 50

- Materialablagerungen* ¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.
- ²Der 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

6.2.1 Einwirkungen

§ 51

- Einwirkungen* ¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- Verbot von übermässigen Einwirkungen* ²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

Vorsorgeprinzip

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

6.2.2 Lärmschutz**§ 52***Lärmschutz*

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

7 Vorgaben für Gestaltungspläne

Zusätzlich zu den Zonenvorschriften und den Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss der kantonalen Baugesetzgebung gelten folgende Vorgaben für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht:

Gestaltungsplan A: Dorfkernzone

§ 53

<i>Gestaltungsplan</i>	¹ Die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplanes A sollen der Sicherstellung der Baustruktur in der Dorfkernzone und der Weiterentwicklung des Strassendorfes dienen.
<i>Bebauung</i>	² Die Hauptbauten entlang der Hauptstrasse müssen die Firstrichtung parallel zu Hauptstrasse ausrichten und mindestens 2 Geschosse aufweisen.
<i>Erschliessung</i>	³ Die Zufahrten auf die Kantonsstrassen sind zusammenzufassen. Es ist eine rückwärtige Erschliessung anzustreben.

Gestaltungsplan B: Müliberg

§ 54

<i>Gestaltungsplan</i>	¹ Die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplanes B sollen der guten Eingliederung der Gebäude, der Erschliessung und der Parkierung in die Hanglage, dem Erreichen einer rationellen und flächensparenden Erschliessung des Baugebietes und der Minimierung der Geländeeingriffe dienen.
<i>Bebauung</i>	² Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen. Ein zusätzliches Geschoss ist nicht zulässig.
<i>Stützmauern</i>	³ Stützmauern und Böschungen dürfen die Höhe von 1,5m nicht überschreiten.
<i>Erschliessung</i>	⁴ Eine allfällige neue Erschliessungsstrasse ist in der Regel parallel zu den Höhenlinien zu führen.

8 Vollzug und Verfahren

8.1 Zuständigkeit

§ 55

- Aufsicht* ¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- Delegation* ²Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu 60'000.- kann der Gemeinderat an die Baukommission oder Bauverwaltung delegieren.
- ³Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.
- ⁴Die Baukommission oder die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen in der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.
- ⁵Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

8.2 Gebühren

§ 56

- Gebührenreglement* ¹Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt.
- Fachgutachten* ²Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:
- a) das Ortsbild wesentlich berührt wird
 - b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden
 - c) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden
 - d) die vorgesehenen Schall-, Lärm- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen
 - d) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind (Art. 22 USG und Art. 2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG).
- Der Gutachter ist nach Anhören der Beteiligten vom Gemeinderat zu bestimmen.

9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 57

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

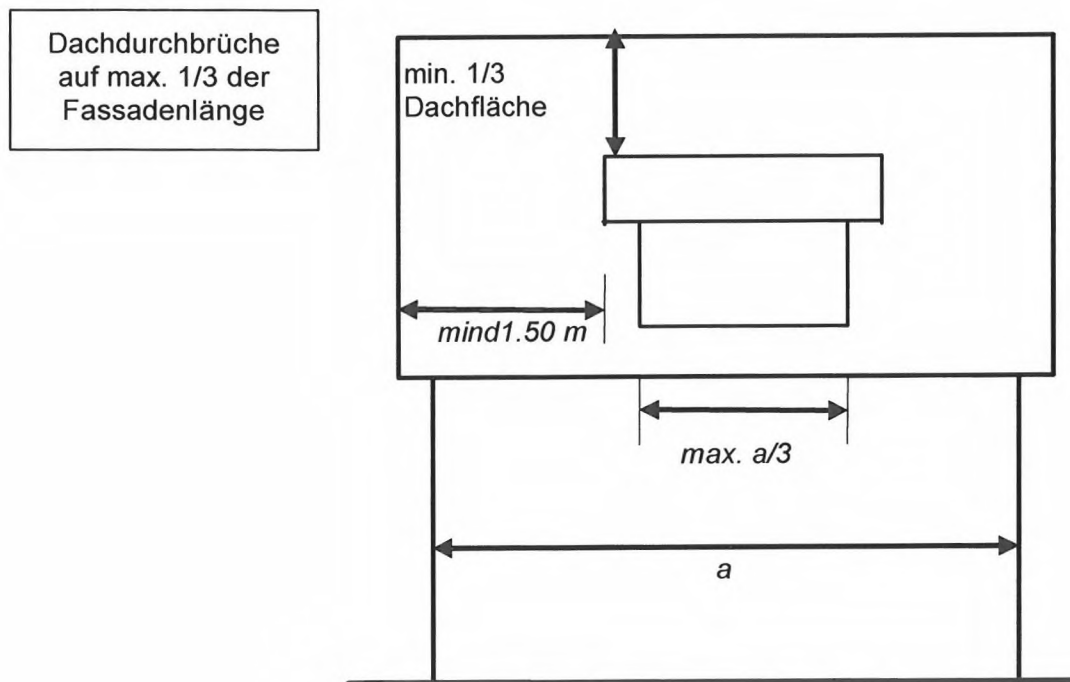
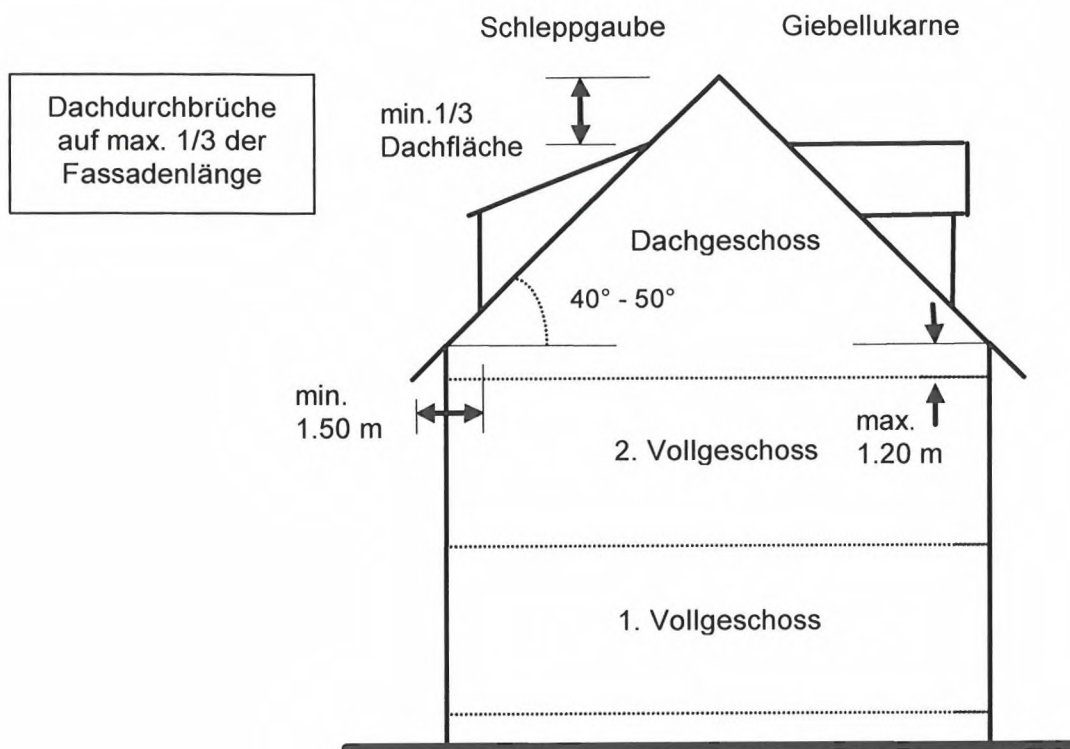
Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 7. März 1995
- b) die Bauordnung vom 7. März 1995
- c) die Nutzungsordnung Kulturland vom 7. März 1995

Anhang

(Orientierungsinhalt)

Anhang Dorfkernzone



Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte

Bez. (BZP)	Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
	Kath. Pfarrkirche St.Mauritius, 1710-12	Kirchgasse	87	247
	Spätgot. Wohnhaus Nr.46, 1595	Hauptstrasse	46 A/B/C	212
	Scheune Nr. 114, 1614	Hauptstrasse	114	144
	Sogen. Säckinger Amts- haus (Herzog-Haus), 1595	Hauptstrasse	37 A/B/C	199
	Spätgot. Wohnhaus Nr. 70, 1600/1601	Hauptstrasse	70 A/B	230
	Wohnhaus Nr. 112, 17 Jh.	Hauptstrasse	112	146
	Saal mit Stuckdecke im Gasthaus "Zum Schwert", um 1750	Hauptstrasse	77	225

Verzeichnis Gebäude mit Substanzschutz

Bez. (BZP)	Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
	Ehem. Bauernhaus, 1865	Hauptstrasse	67	290
	Ehem. Bauernhaus, 1862	Ittenthalerstrasse	12	28
	Wohnhaus Nr. 24, um 1600	Hauptstrasse	24 A,B	50
	Gasthaus "Zum Schwert", Mitte 18. Jh., 1891 (Umbau)	Hauptstrasse	77	225
	Ehem. Doppelbauernhaus, 17. Jh.	Hauptstrasse	131	57
	Ehem. Bauernhaus, 2.H.19.Jh.	Hauptstrasse	122	141
	Ehem. Bauernhaus, 18. Jh. (Kern), um 1900	Bahnhofstrasse	107	148
	Gemeindehaus, 1848-50	Schulhausstrasse	79	153
	Wohnhaus mit Doppel- scheune und Steinspeicher, 17. Jh	Bahnhofstrasse	81 A/B, 82, 83	155
	Ehem. Bauernhaus, um 1820/30	Bahnhofstrasse	101	175
	Kath. Pfarrhaus, 1832	Bahnhofstrasse	88	265
	Wohnhaus Nr. 115, um 1600, 1905	Hauptstrasse	115	144

Verzeichnis Gebäude mit Volumenschutz

Bez. (BZP)	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
	Striegelgasse	13	13
	Striegelgasse	14	11
	Ittenthalerstrasse	12	116
	Hauptstrasse	1, 2	35, 36
	Hauptstrasse	5, (361)	40, 41
	Hauptstrasse	7, 8	43, 45
	Hauptstrasse	25	126
	Hauptstrasse	126, 127	136
	Hauptstrasse	29, 30	128, 129
	Hauptstrasse	32	131
	Hauptstrasse	34	132
	Hauptstrasse	113	145
	Hauptstrasse	41, 42	206, 207
	Hauptstrasse	44	209
	Hauptstrasse	72	230
	Hauptstrasse	74	227
	Hauptstrasse	52, 53	221, 222
	Hauptstrasse	69	239
	Hauptstrasse	60, 61, (364)	283, 284, 285
	Bahnhofstrasse	108	147
	Bahnhofstrasse	106	149
	Bahnhofstrasse	86a	246, 882
	Bahnhofstrasse	89	265
	Bahnhofstrasse	90, 91	266, 267
	Bahnhofstrasse	97, 98, 99	176, 177
	Bahnhofstrasse	94, 95	179

Verzeichnis Kulturobjekte (Brunnen, Wegkreuzue) gemäss Bauzonenplan

Bez. (BZP)	Objekttyp	Strasse Nr.
	"Missionskreuz" bei der Kirche, 1865	bei der Kirche
	Brunnen, 1868	Hauptstrasse / Ittenthalerstrasse
	Brunnen, 19. Jh.	Hauptstrasse / Bahnhofstrasse
	Brunnen, 1882	Hauptstrasse 53

Stichwortverzeichnis

- Abfall-Container 22
- Abstand gegenüber Kulturland 17
- Abstellplätze 6
- Abstellräume 21
- anerkannten Regeln der Baukunst 19
- Anhang 29
- Anlagenzone 9
- Arealüberbauungen 18
- Ausnahmen 7
- Ausnützung 16
- Ausrichtung der Wohnungen 20
- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung 24
- Baukommission 27
- Bauweise 4
- Bauzonen 4
- Bedachungsmaterial 6
- Belichtung 5
- Benützung von Privateigentum 19
- besondere Waldstandorte 12
- Bezug 21
- Böschungen 17
- Dacheinschnitte 6
- Dachflächenfenster 6
- Dachform 6
- Dachgestaltung 23
- Dorfkernzone 5, A
- Einfriedigungen 18
 - Entlang Baugebietsgrenze 18
- Erdregister, Abluftschächte 17
- Ersatzaufforstungen 10
- Fachgutachten 27
- fachliche Beratung 7
- Fassaden 6
- Fenstergrößen 20
- Feuchtwiesen 12
- Garagenausfahrten 17
- Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen 21
- Gebührenreglement 27
- Geltungsbereich 1
- Gestaltungsplan A
 - Dorfkernzone 26
- Gestaltungsplan B
 - Müliberg 26
- Gewerbezone 8
- Grünflächenziffer 16
- Inventar 3
- Landschaftsschutzzone 13
- Landwirtschaftszone 9
 - Bauten 10
- Lärmschutz 25
- Magerwiesen 12
- mässig störend gelten Betriebe 17
- Materialablagerung 24
- Minergie-Standard 20
- Nachisolation 20
- Naturschutzzonen 11
- Nebenräume 20
- nicht störendes Gewerbe 16
- Ortsbild- und Denkmalschutz 23
- Parkierungsanlagen 21
- Planungsgrundsätze 2
- Privatstrassen 17
- Raummasse 20
- Richtpläne 3
- Schluss- und Übergangsbestimmungen 28
- Schutzobjekte 14
- Schutzobjekte 14
- Sicherheit 22
- Sondernutzungsplan 2
- Spielplätze 22
- Substanzschutz 15
- Uferschutzstreifen 13
- Uferschutzzone 9
- Umweltschutz 24
- Ungleichverteilung 18
- Verdichtung und Erneuerung 2
- Volumenschutz 15
- Wärmeversorgung 19
- Wohn- und Gewerbezone 8
- Wohnzonen 7
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 8
- Zonenübersicht 4
- Zuständigkeit 27