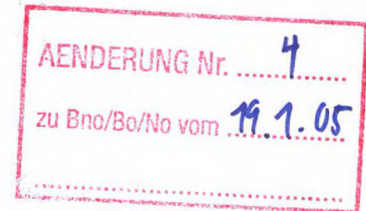




Allgemeine Nutzungsplanung

Bauzonenplan (Bau- und Nutzungsordnung) Änderung Sisslerfeld (Kernareal)

gemäss § 15 BauG



Bau- und Nutzungsordnung

Vorprüfungsbericht vom 30. März 2015
Mitwirkung vom 11. Mai 2015 bis 9. Juni 2015
Öffentliche Auflage vom 11. Mai 2015 bis 9. Juni 2015
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 2015

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Willy Schürch

Der Gemeindeschreiber

Marius Fricker

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-000438 vom: 27. April 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 9. Juni 2016

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung											Geänderte Bau- und Nutzungsordnung										
§ 4 Masswerte ¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:											§ 4 Masswerte (...)										
Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind.. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe											
(...)																					
Industriezone Sisslerfeld	IS	blau		(35) ^{1/2}	o	(1/3 H) / (6)			o	IV	§ 13										
(...)																					
² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.											(...)										
³ Das mit "*" bezeichnete Mass gilt für die Parzelle Nr. 89 (maximale Gebäudehöhe 15 m). Im Übrigen gilt für die Industriezone eine maximale Gebäudehöhe von 20 m.											(...)										
⁴ Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.											(...)										

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	(...)
⁶ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge betragen.	(...)
⁷ In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.	(...)
⁸ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ...], so vergrößern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.	(...)
^{9 " 1 "} In den mit dem Kiesabbau tiefer rekultivierten Flächen gilt als Richtwert für die maximale Gebäudehöhe die Kote 340 m ü.M.	^{9 " 1 "} Innerhalb des schwarz punktierten Bereichs gilt als Richtwert für die maximale Gebäudehöhe die Kote 340 m ü.M.
^{10 " 2 "} Wo die Vorschriften nichts anderes festlegen, darf diese Maximalhöhe durch notwendige technische Dachaufbauten (Liftaufbauten, Klimaanlage, Antennen, Blitzableiter und dgl.) überschritten werden.	(...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
§ 13 Industriezone Sisslerfeld IS ¹ Die Industriezone Sisslerfeld IS ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. ² Nicht zugelassen sind: a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²; b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.; c) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.); d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik; e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial. ³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. ⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. ⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. ⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 15 %. ⁷ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten. ⁸ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen. Begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet. ⁹ Der Grenzabstand beträgt als Richtgrösse 1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m.	§ 13 Industriezone Sisslerfeld IS (...) (...) (...) (...) (...) (...) (...) (...) (...) (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
¹⁰ Neue und bestehende Betriebe in den Industriezonen Sisslerfeld haben Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu treffen. Grundlage für die Beurteilung bildet der Mobilitätsplan über die vier Gebietsgemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein, welcher von den Gemeinderäten in Zusammenarbeit mit Bauherrschaften, Grundeigentümern und Unternehmungen zu erarbeiten ist. Der Mobilitätsplan bezweckt, einen möglichst hohen Anteil des Verkehrsaufkommens im Gebiet durch den öffentlichen Verkehr sowie umweltverträgliche Verkehrsmittel zu bewältigen. ¹¹ Der Mobilitätsplan zeigt alle Massnahmen, die zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen getroffen werden. Er orientiert sich an folgenden Punkten: a) Bewirtschaftung aller Parkfelder in Abhängigkeit der Verkehrsbelastungen; b) Anreizsystem zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs (Ökobonus, Beiträge an Abonnemente und dgl.); c) abgestufte Parkgebühren (abhängig von der Erreichbarkeit des Wohnorts mit dem öffentlichen Verkehr); d) organisatorische Massnahmen bei Schichtwechselzeiten, Mitfahrbörse, Carsharing und dgl. ¹² Die Massnahmen gemäss Mobilitätsplan müssen in den ganzen Industriezonen Sisslerfeld spätestens dann umgesetzt werden, wenn 250 oder mehr Arbeitsplätze gegenüber dem Stand Ende 2012 neu geschaffen werden.	(...) (...) (...) ^{13 (neu)} Innerhalb des schwarz schraffierten Bereichs ist bis zur Kote 304 m ü.M. die Auffüllung von unverschmutztem Aushubmaterial gemäss Technischer Verordnung über Abfälle (TVA) zulässig.

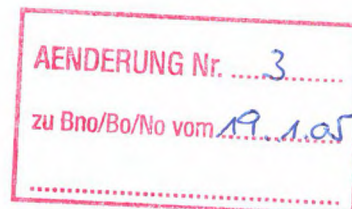
Auftragsnummer	17.02.235
Status	Genehmigung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum	Januar 2016
Druckdatum / -initialen	04.02.2016 / SHA
	Kontrolle 
Dateipfad / -name	I:\Planung\Fricktal\Arealentwicklung_Sisslerfeld_2015\Planung\4_Genehmigung\Tab_Teiländerung Sisslerfeld_Münchwilen_G_Jan2016.docx

Allgemeine Nutzungsplanung

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Dell Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



Vorprüfungsbericht vom 27. Januar 2010

Mitwirkung vom 02. Februar 2010 bis 03. März 2010

Öffentliche Auflage vom 23. März 2010 bis 21. April 2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2013

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Willy Schürch

Der Gemeindeschreiber

Marius Fricker

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. März 2014

Der Staatsschreiber:

Februar 2014 / **Genehmigung**

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
§ 9 Spezialzone "Dell" SpD ¹ Die Spezialzone "Dell" dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. ² Die Spezialzone "Dell" SpD ist für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. ³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig. ⁴ Die Fläche kann erst zur Überbauung freigegeben werden wenn: a) es sich um ein flächenmässig zusammenhängendes, architektonisch, verkehrstechnisch einwandfreies Bauvorhaben handelt; b) die Konzeption des Bauplanes und der Erschliessung nicht wesentlich geändert wird; c) die zur Neuüberbauung bestimmte Fläche (Planungsfläche) mindestens 2000 m² beträgt; d) von den erforderlichen Parkplätzen mindestens $\frac{3}{4}$ in Gebäuden (ober- oder unterirdisch) befinden. ⁵ Der Gemeinderat hat das Projekt auf Kosten des Gesuchstellers von einem neutralen Fachmann beurteilen zu lassen.	§ 9 Spezialzone "Dell" SpD (...) (...) ³ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. (...) (...)
	§ 35a Arealüberbauung Arealüberbauungen sind nur in der Spezialzone "Dell" zulässig. Abweichungen von der Gestaltungsvorgabe in § 9 Abs. 3 BNO sind nicht zulässig.

Auftragsnummer	12.01.090
Status	Genehmigung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Ursula Lütold, Hochbauzeichnerin, Aargauische Bauverwalterin
Verfassungsdatum	Februar 2014
Druckdatum / -initialen	13.02.2014 / SG Kontrolle 
Dateipfad / -name	I:\Planung\Münchwilen\01\90\Planung\3_Genehmigung\Tab_Teiländerung Dell_Genehmigung.doc



Allgemeine Nutzungsplanung

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Sisslerfeld

gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung

Vorprüfungsbericht vom 17. August 2011
Mitwirkung vom 16. Januar 2012 bis 15. Februar 2012
Öffentliche Auflage vom 02. April 2012 bis 01. Mai 2012
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15. Juni 2012

NAMENS DES GEMEINDERATES

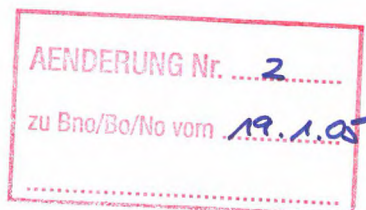
Der Gemeindeammann

Willy Schürch

Die Gemeindeschreiberin

Anja Bandi

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. November 2012



Der Staatsschreiber:

August 2012 / **Beschlussfassung**

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung

§ 4 Masswerte

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind.. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
(...)											
Industriezone	I	hellblau	o	15* 20	o	1/3 der Gebäudehöhe	o	IV	§ 12		
(...)											
Industriezone mit Restriktionen	IR	hellblau / hellgrün	o	15	o	1/3 der Gebäudehöhe	70	IV	§ 13		
(...)											

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

Geänderte Bau- und Nutzungsordnung

§ 4 Masswerte

(...)

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind.. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
(...)											
(...)											
Industriezone Sisslerfeld	IS	blau		(35) ^{1/2}	o	(1/3 H) / (6)	o	IV	§ 13		
(Industriezone mit Restriktionen aufgehoben)											
(...)											

(...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
³ Das mit "" bezeichnete Mass gilt für die Parzelle Nr. 89 (maximale Gebäudehöhe 15 m). Im Übrigen gilt für die Industriezone eine maximale Gebäudehöhe von 20 m. ⁴ Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. ⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ⁶ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge betragen. ⁷ In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen. ⁸ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ...], so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.	(...) (...) (...) (...) (...) (...) ⁹ " 1 " In den mit dem Kiesabbau tiefer rekultivierten Flächen gilt als Richtwert für die maximale Gebäudehöhe die Kote 340 m ü.M. ¹⁰ " 2 " Wo die Vorschriften nichts anderes festlegen, darf diese Maximalhöhe durch notwendige technische Dachaufbauten (Liftaufbauten, Klimaanlage, Antennen, Blitzableiter und dgl.) überschritten werden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
§ 12 Industriezone I ¹ Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten sowie deren Zulieferung bestimmt. Reiner Materialumschlag von LKW zu LKW ohne Bezug zu Produktions- oder Handelsbetrieben in der Industriezone ist untersagt. ² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. ⁴ Gegenüber der Spezialzone "Bustelbach" und der Freihaltezone "Industrie" hat der Abstand für Hochbauten mindestens 10 m zu betragen. ⁵ Der Grünflächenanteil beträgt 15 %, wobei die Spezialzone "Bustelbach und die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden dürfen. ⁶ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 15 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden. ⁷ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.	§ 12 Industriezone I (...) (...) (...) (...) ⁵ Die Grünflächenziffer beträgt 15 %, wobei die Spezialzone "Bustelbach und die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden dürfen. (...) (aufgehoben)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
	⁷ Neue und bestehende Betriebe in der Industriezone I haben Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu treffen. Grundlage für die Beurteilung bildet der Mobilitätsplan über die vier Gebietsgemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein, welcher von den Gemeinderäten in Zusammenarbeit mit Bauherrschaften, Grundeigentümern und Unternehmungen zu erarbeiten ist. Der Mobilitätsplan bezweckt, einen möglichst hohen Anteil des Verkehrsaufkommens im Gebiet durch den öffentlichen Verkehr sowie umweltverträgliche Verkehrsmittel zu bewältigen. ⁸ Der Mobilitätsplan zeigt alle Massnahmen, die zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen getroffen werden. Er orientiert sich an folgenden Punkten: a) Bewirtschaftung aller Parkfelder in Abhängigkeit der Verkehrsbelastungen; b) Anreizsystem zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs (Ökobonus, Beiträge an Abonnemente und dgl.); c) abgestufte Parkgebühren (abhängig von der Erreichbarkeit des Wohnorts mit dem öffentlichen Verkehr); d) organisatorische Massnahmen bei Schichtwechselzeiten, Mitfahrbörse, Carsharing und dgl. ⁹ Die Massnahmen gemäss Mobilitätsplan müssen in der Industriezone I spätestens dann umgesetzt werden, wenn in den gesamten Industriezonen Sisslerfeld 250 oder mehr Arbeitsplätze gegenüber dem Stand Ende 2012 neu geschaffen werden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
	§ 13 Industriezone Sisslerfeld IS ¹ Die Industriezone Sisslerfeld IS ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. ² Nicht zugelassen sind: a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²; b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.; c) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.); d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik; e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial. ³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. ⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchsstellers vorgeschrieben werden. ⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. ⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 15 %. ⁷ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten. ⁸ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen. Begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet. ⁹ Der Grenzabstand beträgt als Richtgrösse 1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
	¹⁰ Neue und bestehende Betriebe in den Industriezonen Sisslerfeld haben Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu treffen. Grundlage für die Beurteilung bildet der Mobilitätsplan über die vier Gebietsgemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein, welcher von den Gemeinderäten in Zusammenarbeit mit Bauherrschaften, Grundeigentümern und Unternehmungen zu erarbeiten ist. Der Mobilitätsplan bezweckt, einen möglichst hohen Anteil des Verkehrsaufkommens im Gebiet durch den öffentlichen Verkehr sowie umweltverträgliche Verkehrsmittel zu bewältigen. ¹¹ Der Mobilitätsplan zeigt alle Massnahmen, die zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen getroffen werden. Er orientiert sich an folgenden Punkten: a) Bewirtschaftung aller Parkfelder in Abhängigkeit der Verkehrsbelastungen; b) Anreizsystem zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs (Ökobonus, Beiträge an Abonnemente und dgl.); c) abgestufte Parkgebühren (abhängig von der Erreichbarkeit des Wohnorts mit dem öffentlichen Verkehr); d) organisatorische Massnahmen bei Schichtwechselzeiten, Mitfahrbörse, Carsharing und dgl. ¹² Die Massnahmen gemäss Mobilitätsplan müssen in den ganzen Industriezonen Sisslerfeld spätestens dann umgesetzt werden, wenn 250 oder mehr Arbeitsplätze gegenüber dem Stand Ende 2012 neu geschaffen werden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
§ 13 Industriezone mit Restriktionen IR ¹ Die Industriezone mit Restriktionen IR unterscheidet sich von der Industriezone I durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte industrielle Nutzung. ² Mit Ausnahme der in § 4 dieser BNO aufgeführten Masswerte gelten die Bestimmungen der Industriezone I. ³ Der Grünflächenanteil beträgt 25 %, wobei die Spezialzone "Bustelbach" und die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden dürfen. ⁴ Die definitive Grenzziehung zwischen der Industriezone mit Restriktionen IR und der Spezialzone "Bustelbach" erfolgt im Rahmen der Detailprojektierung der Spezialzone "Bustelbach" (§ 14 BNO).	(§ 13 aufgehoben)

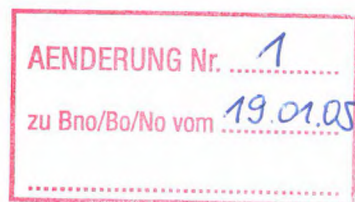
Auftragsnummer	40.01.009
Status	Beschlussfassung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum	August 2012
Druckdatum / -initialen	29.08.2012 / SET
	Kontrolle 
Dateipfad / -name	I:\Planung\Fricktal\Arealentwicklung Sisslerfeld\Planung 2012\Teiländerung\4_Beschlussfassung\Tab_Teiländerung Sisslerfeld_Münchwilen_Beschlussfassung_August2012.doc



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Chäppeli Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



Vorprüfungsbericht vom 15. Oktober 2009
Mitwirkung vom 2. Februar 2010 bis 3. März 2010
Öffentliche Auflage vom 2. Februar 2010 bis 3. März 2010
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 10. Juni 2010

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Willy Schürch



Die Gemeindeschreiberin

Anja Bandi

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Oktober 2010

Der Staatsschreiber:

Juli 2010

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung																																																
§ 4 Masswerte ¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte: (Tabelle mit Masswerte)	§ 4 Masswerte ¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte: <table><tr><th>Zonenbezeichnung</th><th>Abkürzung</th><th>Farbe</th><th>Vollgeschosse max.</th><th>Gebäudehöhe max. [m]</th><th>Firsthöhe max. [m]</th><th>kleiner Grenzabstand mind. [m]</th><th>grosser Grenzabstand mind. [m]</th><th>Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]</th><th>Gebäudelänge max. [m]</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th><th>Zonenvorschriften</th></tr><tr><td colspan="12">(...)</td></tr><tr><td>Grünzone</td><td>Gr</td><td>ocker</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>13a</td></tr><tr><td colspan="12">(...)</td></tr></table>	Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	(...)												Grünzone	Gr	ocker	-	-	-	-	-	-	-	-	13a	(...)											
Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																						
(...)																																																	
Grünzone	Gr	ocker	-	-	-	-	-	-	-	-	13a																																						
(...)																																																	
(...)	§ 13a Grünzone Gr ¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung und der Erholung. ² Mit Ausnahme von Spazierwegen und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten für die Kleintierhaltung sind Bauten in der Grünzone nicht zulässig.																																																

Auftragsnummer	12.02.116
Status	Beschlussfassung / Genehmigung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Ursula Lütold, Hochbauzeichnerin, Aargauische Bauverwalterin
Verfassungsdatum	Juli 2010
Druckdatum / -initialen	27.07.2010 / SG Kontrolle 
Dateipfad / -name	I:\Planung\Münchwilen\02\116\Planung\Tab_Teiländerung Chäppeli_Beschlussfassung_Genehmigung.doc



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

AENDERUNG Nr. 3
vom 26.3.14

AENDERUNG Nr. 1
vom 20.10.10

AENDERUNG Nr. 2
vom 7.11.12

Mitwirkungsbericht vom 10. Mai 2004
Vorprüfungsbericht vom 21. Oktober 2003
Öffentliche Auflage vom 22. März 2004 bis 21. April 2004

AENDERUNG Nr. 4
vom 27.4.16

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Liselotte Wunderlin-Schmutz

Andrea Bornhauser

Genehmigung durch den Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. Januar 2005

Der Staatsschreiber:

17. Juni 2004 / **Genehmigung**

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Sondernutzungsplanung	1
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 4 Masswerte	2
	§ 5 Wohnzone W2a	3
	§ 6 Wohnzone W2b	3
	§ 7 Wohn- und Gewerbezone WG2	3
	§ 8 Wohnzone W3	3
	§ 9 Spezialzone "Dell"	4
	§ 10 Dorfkernzone D	4
	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	5
	§ 12 Industriezone I	5
	§ 13 Industriezone mit Restriktionen IR	6
	§ 14 Spezialzone "Bustelbach" (Baugebiet)	6
	§ 15 Uferschutzzone (Baugebiet)	7
	§ 16 Kulturobjekt	7
3.2	Landwirtschaftszone	7
	§ 17 Landwirtschaftszone	7
	§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
3.3	Schutzzonen	8
	§ 19 Naturschutzzone	8
	§ 20 Uferschutzzone (Kulturland)	8
	§ 21 Magerwiesen / Magerweiden	9
	§ 22 Spezialzone Bustelbach (Kulturland)	9
	§ 23 Freihaltezone "Industrie"	10
	§ 24 Besondere Waldstandorte	11
3.4	Überlagerte Schutzzonen	11
	§ 25 Landschaftsschutzzone	11
3.5	Schutzobjekte	12
	§ 26 Hecken, Ufer- und Feldgehölze	12
	§ 27 Obstgärten / Markante Einzelbäume	12
	§ 28 Besondere Waldränder	12
	§ 29 Stehende Gewässer, Feuchtstandorte	12
	§ 30 Geologische Besonderheit	13
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	13
	§ 31 Materialabbauzone	13
	§ 32 Kieswerkzone	13
	§ 33 Übriges Gebiet	13
4	DEFINITIONEN	14
	§ 34 Gewerbe	14
	§ 35 Abstand gegenüber Kulturland	14
5	BAUVORSCHRIFTEN	14
5.1	Baureife und Erschliessung	14
	§ 36 Benützung von Privateigentum	14
5.2	Technische Bauvorschriften	14
	§ 37 Allgemeine Anforderungen	14
	§ 38 Energiesparmassnahmen	15

5.3	Wohnhygiene	15
	§ 39 Ausrichtung der Wohnungen	15
	§ 40 Raummasse, Nebenräume, Balkone	15
	§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16
5.4	Ausstattung	16
	§ 42 Velos, Kinderwagen	16
	§ 43 Spielplätze	16
	§ 44 Sicherheit im öffentlichen Raum	16
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	17
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	17
	§ 45 Ortsbildschutz	17
	§ 46 Aussenraumgestaltung	17
	§ 47 Materialablagerungen	18
6.2	Umweltschutz	18
	§ 48 Einwirkungen	18
	§ 49 Lärmschutz	18
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	18
	§ 50 Zuständigkeit	18
	§ 51 Gebührenreglement	18
	§ 52 Vollzugsrichtlinien	19
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	19
	§ 53 Aufhebung bisherigen Rechts	19

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 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 Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Verordnung zum Baugesetz (ABauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-
planung*

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4 Masswerte

Masswerte

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone 2-geschossig	W2a	gelb	2	7	10.5	4	8	12	20	II	§5
Wohnzone 2-geschossig	W2b	rot	2	7	10.5	4	8	12	25	II	§6
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2	rot, schraffiert	2	8	11	4	8	25	40	III	§7
Wohnzone 3-geschossig	W3	rosa	3	10	13.5	5	10	35	45	II	§8
Spezialzone "Dell"	SpD	violett	2	7	10.5	4	8	35	40	III	§9
Dorfkernzone	D	braun	(2)	(8)	(11)	(4)	(8)	(25)	(40)	III	§10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	°	°	°	°	°	°	°	II	§11
Industriezone	I	hellblau	°	15* 20	°	1/3 der Gebäudehöhe			°	IV	§12
Industriezone mit Restriktionen	IR	hellblau / hellgrün	°	15	°	1/3 der Gebäudehöhe			70	IV	§13
Spezialzone "Bustelbach"		dunkelgrün	-	-	-	-	-	-	-	-	§14
Uferschutzzone		-	-	-	-	-	-	-	-	-	§15

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

³ Das mit "*" bezeichnete Mass gilt für die Parzelle Nr. 89 (maximale Gebäudehöhe 15 m). Im Übrigen gilt für die Industriezone eine maximale Gebäudehöhe von 20 m.

⁴ Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁶ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge betragen.

⁷ In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁸ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ...], so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.

§ 5 Wohnzone W2a

Wohnzone
2-geschossig
W2a

¹ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2a ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

§ 6 Wohnzone W2b

Wohnzone
2-geschossig
W2b

¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 7 Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten bestimmt.

§ 8 Wohnzone W3

Wohnzone
3-geschossig
W3

¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

Spezialzone "Dell"
SpD

§ 9 Spezialzone "Dell"

- ¹ Die Spezialzone "Dell" dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
- ² Die Spezialzone "Dell" SpD ist für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- ³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.
- ⁴ Die Fläche kann erst zu Überbauung freigegeben werden wenn:
 - a) es sich um ein flächenmässig zusammenhängendes, architektonisch, verkehrstechnisch einwandfreies Bauvorhaben handelt;
 - b) die Konzeption des Bauplanes und der Erschliessung nicht wesentlich geändert wird;
 - c) die zur Neuüberbauung bestimmte Fläche (Planungsfläche) mindestens 2000 m² beträgt;
 - d) von den erforderlichen Parkplätzen mindestens 3/4 in Gebäuden (ober- oder unterirdisch) befinden.
- ⁵ Der Gemeinderat hat das Projekt auf Kosten des Gesuchstellers von einem neutralen Fachmann begutachten zu lassen.

Dorfkernzone
D

§ 10 Dorfkernzone D

- ¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.
- ² In ihrem Baustil oder in ihrer Stellung im Ortsbild als wertvoll zu beurteilende Gebäude sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz finanziell unzumutbar ist.
- ³ Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.
- ⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.
- ⁵ Ergänzungsbauten haben eine traufeseitige Mindestlänge von 11 m (Richtwert 14 m) und 2 Geschosse aufzuweisen. Für die Gebäudebreite gilt ein Richtmass von 10 m. Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35° - 45°. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Sie dürfen unabhängig von der Geschosshöhe höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachfenster (Grösse max. 70 x 120 cm) sind erlaubt. Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone usw.). Dacheinschnitte sind untersagt.

⁷ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

⁸ Für Aussenantennen und Parabolspiegeln ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Diese Anlagen dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

⁹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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 Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 12 Industriezone I

Industriezone I

¹ Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten sowie deren Zulieferung bestimmt. Reiner Materialumschlag von LKW zu LKW ohne Bezug zu Produktions- oder Handelsbetrieben in der Industriezone ist untersagt.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁴ Gegenüber der Spezialzone "Bustelbach" und der Freihaltezone "Industrie" hat der Abstand für Hochbauten mindestens 10 m zu betragen.

⁵ Der Grünflächenanteil beträgt 15 %, wobei die Spezialzone "Bustelbach und die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden dürfen.

⁶ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 15 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.

⁷ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

§ 13 Industriezone mit Restriktionen IR

Industriezone mit
Restriktionen
IR

¹ Die Industriezone mit Restriktionen IR unterscheidet sich von der Industriezone I durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte industrielle Nutzung.

² Mit Ausnahme der in § 4 dieser BNO aufgeführten Masswerte gelten die Bestimmungen der Industriezone I.

³ Der Grünflächenanteil beträgt 25 %, wobei die Spezialzone "Bustelbach" und die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden dürfen.

⁴ Die definitive Grenzziehung zwischen der Industriezone mit Restriktionen IR und der Spezialzone "Bustelbach" erfolgt im Rahmen der Detailprojektierung der Spezialzone "Bustelbach" (§ 14 BNO).

§ 14 Spezialzone "Bustelbach" (Baugebiet)

Spezialzone
"Bustelbach"
(Baugebiet)

¹ Die Spezialzone "Bustelbach" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels. Dieser Grüngürtel soll zusammen mit dem renaturierten Bustelbach

- a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),
- b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und
- c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.

² Die definitive Zonenabgrenzung wird für die Parzellen Nr. 1229, Nr. 1230 und Nr. 1759 durch den Bauzonenplan festgelegt. Für den Rest der Zone ist die definitive Abgrenzung sowie die Detailgestaltung in einem separaten Projekt aufzuzeigen und soweit notwendig mittels Sondernutzungsplänen rechtlich sicherzustellen. Diese Planungsarbeiten sind vom Staat als Eigentümer des Gewässers auszuführen oder an Dritte zu übertragen. Für diesen Teil hat die Breite der Spezialzone im Mittel 20 m, im Minimum 10 m zu betragen. Abweichungen vom Mittel sind nur bei gleichzeitiger Flächenkompensation gestattet.

³ Soweit die Interessen der Anstösser dem Zweck der Zone nicht widersprechen, sind diese mit zu berücksichtigen. Insbesondere haben die Anstösser Anrecht auf absolut notwendige Durch- und Übergänge zugunsten von Erschliessungsanlagen. Die Gesamtfläche der Zone (Länge x 20 m) muss dabei gewährleistet bleiben.

⁴ Das Projekt ist entsprechend dem Baufortschritt in den angrenzenden Zonen (IR und OE) zu realisieren. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligungen die jeweils zu renaturierende Fläche.

⁵ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone in obigem Sinn (Bachverlegung, Pflanzung, usw.) gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

§ 15 Uferschutzzone (Baugebiet)

Uferschutzzone
(Baugebiet)

Für die Uferschutzzone (Baugebiet) gelten dieselben Bestimmungen wie für die Uferschutzzone (Kulturland); vgl. § 20 dieser BNO.

§ 16 Kulturobjekt

Kulturobjekt

Das im Bauzonenplan bezeichnete Kulturobjekt (Kapelle) ist von besonderem kulturgeschichtlichem Wert und darf nicht beseitigt werden.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 17 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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

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

§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19 Naturschutzzone

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² In der Naturschutzzone sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung nicht gestattet. 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. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

§ 20 Uferschutzzone (Kulturland)

Uferschutzzone
(Kulturland)

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des Ufers sowie dessen Vegetation. Sie hat Gültigkeit für sämtliche Gewässer in der Gemeinde und reduziert damit den Nährstoffeintrag ins Gewässer.

² Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Abs. 2 BauG), beträgt 3 m.

³ Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie plus 3 m begrenzt. Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen, Stützmauern usw.) wird die äussere Schutzzonenabgrenzung durch diese festgelegt.

⁴ Innerhalb der Uferschutzzone sind untersagt: Bauvorhaben jeglicher Art, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie weitere Veränderungen. Ausgenommen sind die Arbeiten gemäss §§ 14 und 22 dieser BNO. Die nicht der Ufervegetation umfassenden Bereiche sind als Heuwiese zu nutzen.

§ 21 Magerwiesen / Magerweiden

Magerwiesen (M)
Magerweiden (W)

¹ Magerwiesen (M) sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzbeständen auf trockenen Böden. Sie sind im Kulturlandplan speziell bezeichnet.

² Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel. Beweidung, Bewässerung, Entwässerung, Aufforstung und Umbruch sind untersagt. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen.

³ Sämtliche Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Bodens, den Wasserhaushalt, den charakteristischen Pflanzenbestand oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind verboten.

⁴ Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen, die nicht dem Schutz oder Unterhalt der Magerwiesen dienen sind verboten.

⁵ Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

⁶ Für die im Kulturlandplan mit (W) bezeichneten Wiesen gelten bezüglich der Bewirtschaftung abweichende Regelungen. Eine schonende Beweidung ist ab Reife der Obergräser (ca. Mitte Juni) zulässig. Eine Bestossung als Dauerweide ist verboten.

§ 22 Spezialzone Bustelbach (Kulturland)

Spezialzone
Bustelbach
(Kulturland)

¹ Die Spezialzone "Bustelbach" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels. Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll zusammen mit dem renaturierten Bustelbach

- a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),
- b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und
- c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.

² Die definitive Abgrenzung sowie die Detailgestaltung der Spezialzone ist in einem separaten Projekt aufzuzeigen und soweit notwendig mittels Sondernutzungsplänen rechtlich sicherzustellen. Diese Planungsarbeiten sind vom Staat als Eigentümer des Gewässers auszuführen oder an Dritte zu übertragen. Die Breite der Spezialzone hat im Mittel 20 m, im Minimum 10 m zu betragen. Abweichungen vom Mittel sind nur bei gleichzeitiger Flächenkompensation gestattet.

³ Soweit die Interessen der Anstösser dem Zweck der Zone nicht widersprechen, sind diese mit zu berücksichtigen. Insbesondere haben die Anstösser Anrecht auf absolut notwendige Durch-/ und Übergänge zugunsten von Erschliessungsanlagen. Die Gesamtfläche der Zone (Länge x 20 m) muss dabei gewährleistet bleiben.

⁴ Das Projekt ist entsprechend dem Baufortschritt in der angrenzenden Kieswerkzone zu realisieren. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligungen die jeweils zu renaturierende Fläche.

⁵ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone in obigem Sinn (Bachverlegung, Pflanzung, usw.) gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

§ 23 Freihaltezone "Industrie"

Freihaltezone
"Industrie"

¹ Die Freihaltezone "Industrie" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll

- a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),
- b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und
- c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.

² Alle Vorkehrungen, welche dem Zweck der Zone widersprechen, sind zu unterlassen. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung und Umbruch sind verboten.

³ Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone, entsprechend dem Baufortschritt in der angrenzenden Industrie- bzw. Materialabbauzone, mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligungen die jeweils zu bepflanzende Fläche.

⁴ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.

⁵ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone in obigem Sinn gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

§ 24 *Besondere Waldstandorte*

Besondere Waldstandorte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich aus durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und / oder besondere Waldstrukturen. Sie sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

Bei forstlichen Eingriffen auf diesen besonderen Waldstandorten ist der örtliche Forstdienst beratend beizuziehen.

Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. 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.

² Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen können für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt werden. Für den Privatwald kann der Gemeinderat nach Rücksprache mit der Abteilung Wald ein Nutzungsreglement erlassen.

3.4 **Überlagerte Schutzzonen**

§ 25 *Landschaftsschutzzone*

Landschafts- schutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 17 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

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

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

3.5 Schutzobjekte

§ 26 Hecken, Ufer- und Feldgehölze

Hecken, Ufer- und
Feldgehölze

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als $\frac{1}{3}$ auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

³ Eine Beseitigung der in den Plänen bezeichneten Objekte bedarf der Zustimmung des Gemeinderates, jene von Ufergehölzen zusätzlich der Bewilligung des Baudepartementes. In jedem Fall hat der Verursacher in der gleichen Region Ersatz zu schaffen.

§ 27 Obstgärten / Markante Einzelbäume

Obstgärten /
Markante Einzelbäume

Die im Kulturlandplan bezeichneten Obstgärten und markanten Einzelbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Für abgehende Bäume ist nach Möglichkeit Ersatz zu leisten.

§ 28 Besondere Waldränder

Besondere
Waldränder

Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaumes bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Ein vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite ist als Heuwiese zu nutzen und darf nicht gedüngt werden. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet ist.

§ 29 Stehende Gewässer, Feuchtstandorte

Stehende Gewässer,
Feuchtstandorte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten stehenden Gewässer und Feuchtstandorte sind Lebensraum schutzwürdiger, feuchtigkeitsliebender Pflanzen und Tiere. Sie sind in ihrer heutigen Ausdehnung und Eigenart zu erhalten.

² Durch periodische Pflege (Entfernen von zu üppig aufkommender Vegetation und von einfallender Streu) ist einer Verlandung vorzubeugen. Die Mahd ist abzuführen.

³ Alle Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Standortes oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind zu unterlassen.

⁴ Innerhalb einer Pufferzone von 5 m entlang der äusseren Begrenzungslinie ist das intensive Bewirtschaften (Düngen, Pflügen und Beweiden usw.) untersagt. Bei den im Wald gelegenen Feuchtstellen ist durch das Auflichten der angrenzenden Bestände für genügend Lichteinfall zu sorgen.

§ 30 Geologische Besonderheit

Geologische
Besonderheit

¹ Das im Kulturlandplan als solches bezeichnete Objekt ist von geologischem Seltenheitswert und deshalb in seinem heutigen Erscheinungsbild zu erhalten.

² Massnahmen und Vorkehrungen, welche seine Eigenart und Ausformung beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen, welche das Objekt auf irgend eine Art beeinträchtigen sind nicht gestattet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31 Materialabbauzone

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies.

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 Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 32 Kieswerkzone

Kieswerkzone

¹ Die Kieswerkzone ist für die Anlage und den Betrieb des Kieswerkes (Umschlag, Aufbereitung und Verwertung) sowie Bauschuttaufbereitungsanlagen, Recyclingbaustofflager, Bausperrgutsortieranlagen und dergleichen bestimmt.

² Bauten und Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes (Koordinationsstelle Baugesuche).

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

⁴ Die definitive Grenzziehung zwischen der Kieswerkzone und der Spezialzone "Bustelbach" erfolgt im Rahmen der Detailprojektierung der Spezialzone "Bustelbach" (vgl. § 14 BNO).

⁵ In der Kieswerkzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 33 Übriges Gebiet

Übriges Gebiet

Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder den Gewässern gehörende Areal wird im Sinne einer Übergangslösung nach § 17 dieser BNO beurteilt.

4 DEFINITIONEN

§ 34 Gewerbe

Gewerbe

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

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

§ 35 Abstand gegenüber Kulturland

Abstand gegenüber
Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 36 Benützung von Privateigentum

Benützung
von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37 Allgemeine Anforderungen

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.

§ 38 *Energiesparmassnahmen*

Energie-
sparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

§ 39 *Ausrichtung der Wohnungen*

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 nur in Ausnahmefällen und an nördlich exponierten Hanglagen gestattet.

§ 40 *Raummasse, Nebenräume, Balkone*

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume,
Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 41 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen*

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

5.4 **Ausstattung**

§ 42 *Velos, Kinderwagen*

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 43 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

² Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 44 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

*Sicherheit im
öffentlichen Raum*

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten Rechnung zu tragen. Unbeleuchtete und unübersichtliche Bereiche sind zu vermeiden.

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

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 45 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 46 Aussenraumgestaltung

Aussenraum-
gestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geologisch 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 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 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 47 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen I und IR bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

§ 48 Einwirkungen

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.

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

§ 49 Lärmschutz

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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 50 Zuständigkeit

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.

§ 51 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 52 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

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

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGS-BESTIMMUNG

§ 53 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. Dezember 1992 aufgehoben.

Auftragsnummer

12.01.073

Projektleitung
Verfassung

Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung, Aargauischer Bauverwalter

Verfassungsdatum
Druckdatum / -initialen

17.06.2004 Kontrolle 
23.08.2004 / SG

Dateipfad / -name

I:\Planung\Münchwilen\01\73\Planung\BNO_Genehmigung.doc