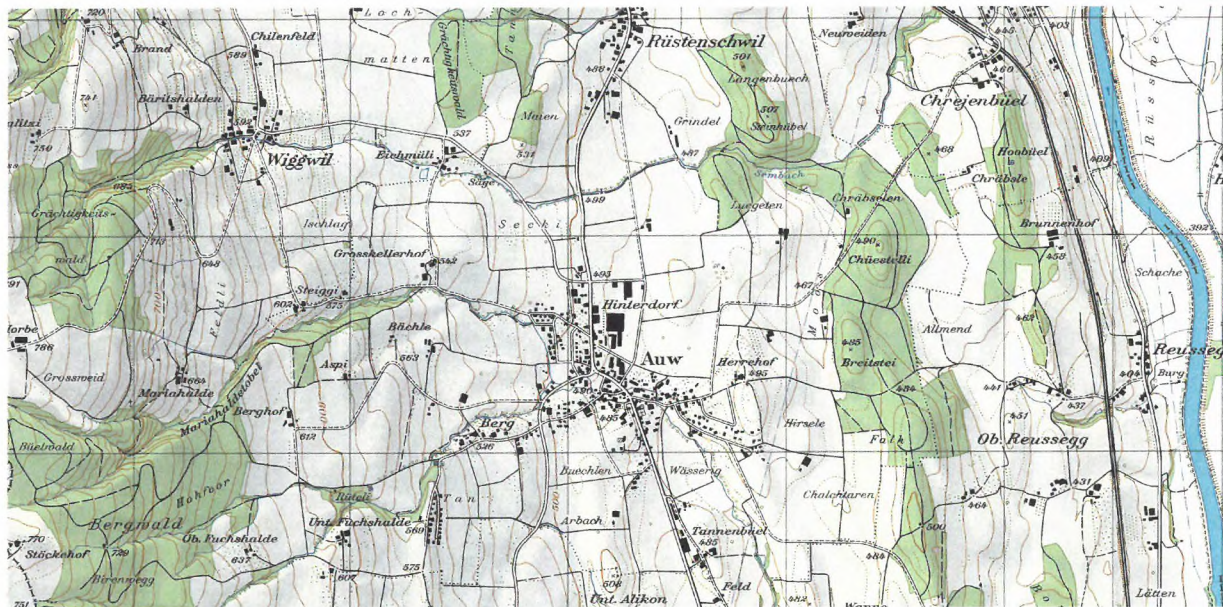


Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung 2008

gemäss § 15 BauG



© 2009swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 24. März 2009

Mitwirkungsbericht: 12. Januar 2009

Öffentliche Auflage vom: 07. April bis 06. Mai 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

3. Juni 2009

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Oktober 2009

Der Staatsschreiber:

metron

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

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2008

BNO der Gemeinde Auw,

beschlossen von der Gemeindeversammlung am 30. November 2001

genehmigt durch den Regierungsrat am 27. März 2002

BNO geltend

2. Raumplanung

§ 4 Sondernutzungsplanpflicht

1 Die im Bauzonenplan bandierten Flächen (ehemalige 2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Der Inhalt des Sondernutzungsplanes wird vom Gemeinderat im Einzelnen festgelegt.

2 Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

BNO geändert

2. Raumplanung

§ 4 Sondernutzungsplanpflicht

1 Die im Bauzonenplan bandierten Flächen (~~ehemalige 2. Etappe~~) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. ~~Der Inhalt des Sondernutzungsplanes wird vom Gemeinderat im Einzelnen festgelegt.~~

2 Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

3 Für die einzelnen im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

Gebiet Bergstrasse / Oberdorf

- Berücksichtigung des Dorfbachs bei der Freiraumgestaltung
- Abstimmung der Verkehrserschliessung auf das umliegende Wohngebiet (z.B. Verkehrsberuhigung oder Verkehrsbeschränkung)
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Zentrum / Schule

4 Für die im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

- besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung des Übergangs zur Uferschutzzone bei der Freiraumgestaltung sowie Unterhalt und Pflege der Uferschutzzone
- qualitativ hochwertige Gestaltung der Aussenräume
- Quartierfreundliches und verkehrsberuhigtes Erschliessungsnetz und gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Zentrum / Schule
- Gestaltung der Bauten und Aussenräume damit die Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung minimiert werden

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 14 Uferschutzzone (US)

¹Die Uferschutzzone dient als Schutz des öffentlichen Gewässers und der Erhaltung des ökologischen Korridors entlang des Gewässers.

Veränderung der Uferschutzzonengrenze

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 14 Uferschutzzone (US)

¹Die Uferschutzzone und die überlagerte Uferschutzzone dienen als Schutz des öffentlichen Gewässers und der Erhaltung des ökologischen Korridors entlang des Gewässers.

Veränderung der Uferschutzzonengrenze

BNO geltend

²In der Uferschutzzone ist das Erstellen von Bauten sowie andere das Uferbild beeinträchtigende Veränderungen, wie Ablagerungen, Beseitigung von Baum- und Gebüschgruppen und dergleichen nicht gestattet. Ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten, sowie Aufwertungsmassnahmen zu Gunsten von Natur- und Landschaftsschutz.

3.3 Spezialzone im Kulturland

BNO geändert

²In der Uferschutzzone ist das Erstellen von Bauten sowie andere das Uferbild beeinträchtigende Veränderungen, wie Ablagerungen, Beseitigung von Baum- und Gebüschgruppen und dergleichen nicht gestattet. Ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten, sowie Aufwertungsmassnahmen zu Gunsten von Natur- und Landschaftsschutz.

3.7 Spezialzone im Kulturland

§ 17a Spezialzone Reitsport

1 Die Spezialzone Reitsport ist ausschliesslich für den Ausbau und den Betrieb eines gewerblichen Reitsportzentrums bestimmt. Zulässig sind die damit verbundenen Aktivitäten innerhalb und ausserhalb der Gebäude und Anlagen wie die Haltung von Pensionspferden, die Ausbildung von Pferden, die Erteilung von Reitstunden und dergleichen. Es sind maximal zwei publikumswirksame Anlässe wie Dressur- / Fahrprüfungen und Ähnliches pro Jahr zulässig.

2 Die exponierte Lage am Ortseingang erfordert eine optimale landschaftliche Eingliederung der Anlageteile, insbesondere der Hochbauten entlang der Kantonsstrasse mittels einer Hochstammbeepflanzung.

3 Gestattet sind Bauten und Anlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen und Parkplätze. Insbesondere zulässig sind Freilaufstall, Remise, Fahrplatz, Fahrpisten, Weiden und weitere betriebsnotwendige Anlagen. Ein-

BNO geltend

BNO geändert

zimmerwohnungen / Unterkünfte für das Betreuungspersonal sind bei ausgewiesenem Überwachungsbedarf zulässig.
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Sofern für den Ausbau der Reitsportanlage im schraffierten Bereich innert 7 Jahren ab Rechtskraft dieser Nutzungsänderung keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Realisierung nicht begonnen wurde, ist die Errichtung von Hochbauten nicht mehr zulässig.

5 Wird der Betrieb des gewerblichen Reitsportzentrums eingestellt, ist der gesamte in der Spezialzone gelegene Teil der Anlage vollständig aufzuheben (Rückbau), das Gelände wieder in den vormaligen Zustand zu überführen und für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten. Die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen ist im Baugesuchsverfahren für sämtliche Bauten und Anlagen mit einem Bodenschutz- / Rekultivierungskonzept nachzuweisen.

6 Zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten während der publikumswirksamen Anlässe sind vorgängig mit dem Gemeinderat abzusprechen.

7 Hochbauten und befestigte Flächen wie Parkplätze und Ausläufe sind einzig in den im Kulturlandplan schraffierten Bereichen zulässig. Ausserhalb des schraffierten Bereichs dürfen nur Anlagen realisiert werden, die mit wenig Aufwand rückgebaut werden können. Das anfallende Bodenmaterial darf nicht abtransportiert werden, sondern muss auf dem Gelände nach Bodenhorizonten getrennt, fachgerecht zwischengelagert werden. Die Hochbauten sind einheitlich zu gestalten und optimal einzugliedern. Die Masse

BNO geltend

BNO geändert

3.6 Schutzobjekte

3.6 Schutzobjekte

§ 30 Substanzschutz

1 Die im Anhang bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Volumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

§ 30 Substanzschutz

werden im Einzelfall durch den Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen festgelegt.

8 Massnahmen zur Gewährleistung des ökologischen Ausgleichs sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

9 Die Betriebszeiten der Anlage sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

1 Die **im Bauzonen- / Kulturlandplan (rot)** und im Anhang 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 Bauvolumens 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.**

§ 31 Volumenschutz

2 Die im Anhang bezeichneten Gebäude sind für das Strassen- und Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den beim Substanzschutz zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und in etwa

§ 31 Volumenschutz

2 Die **im Bauzonen- / Kulturlandplan (violett)** und im Anhang bezeichneten Gebäude sind für das Strassen- und 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

BNO geltend

mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Davon kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Strassen- und Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

BNO geändert

gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Strassen- und Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

§ 47b Hochwasserschutz

1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

2 Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

9. Anhang: Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte

BNO geltend

Einzelbäume

BNO geändert

Einzelbäume

3.49

2 Linden

3.83

4 Feldahorne / Mitteldorf

3.84

Linde Kirche

Liste der kommunalen Schutzobjekte:

Substanzschutz

BNO geltend

Nr.:	Objekt:	Strasse	Geb.	Parz.
901	Wohnhaus	Sinserstrasse 3	90	345
902	Doppelwohnhaus	Sinserstrasse 6	114	355
904	Gasthof Linde	Sinserstrasse 11	126	447
906	Doppelwohnhaus	Sinserstrasse 19/21	142A/B	429/430
907	Sigristenpfrundhaus	Mühlauerstrasse 3	159	446
908	Doppelwohnhaus	Mühlauerstrasse 4/6	164A/B	434/440
909	Speicher	Mühlauerstrasse	162	440
911	Doppelwohnhaus	Maria-Bernarda-Strasse 3	179	480
912	Wohnhaus	Herrenhof	184	549
913	Wohnhaus	Bachweg 4	154	457
917	Wohnhaus	Bergstrasse 9	48	388

BNO geändert

Nr.:	Objekt:	Strasse	Geb.	Parz.
<u>5.1</u> (901)	Wohnhaus	Sinserstrasse 3	90	345
<u>5.2</u> (902)	Doppelwohnhaus	Sinserstrasse 6	114	355
<u>5.3</u> (904)	Gasthof Linde	Sinserstrasse 11	126	447
<u>5.4</u> (906)	Doppelwohnhaus	Sinserstrasse 19/21	142A/B	429/430
<u>5.5</u> (907)	Sigristenpfrundhaus	Mühlauerstrasse 3	159	446
<u>5.6</u> (908)	Doppelwohnhaus	Mühlauerstrasse 4/6	164A/B	434/440
<u>5.7</u> (909)	Speicher	Mühlauerstrasse	162	440
<u>5.8</u> (911)	Doppelwohnhaus	Maria-Bernarda-Strasse 3	179	480
<u>5.9</u> (912)	Wohnhaus	Herrenhof	184	549
<u>5.11</u> (913)	Wohnhaus	Bachweg 4	154	457
<u>5.12</u> (917)	Wohnhaus	Bergstrasse 9	48	388

BNO geltend

Nr.:	Objekt:	Strasse	Geb.	Parz.
920	Gasthof Hirschen	Sinserstrasse 4	92	357
921	Spritzenhaus	Hinterdorfstrasse	73	338
923	Wohnhaus	Hinterdorfstrasse 9	70	161
925	Wohnhaus	Rüstenschwil 1	188	61
926	Wohnhaus	Rüstenschwil 26	249	96
928	Wohnhaus	Rüstenschwil 31	211	78
924 A	Friedhofkreuz	Friedhof		433
924 B	Friedhofkreuz	Kirche		433
924 C	Wegkreuz	Sinserstrasse		398
924 D	Wegkreuz	Berg- / Alikonerstrasse		377
924 E	Wegkreuz	Bergstrasse		631
930	Wegkreuz	Rüstenschwil 31		78
931	Brunnen	Rüstenschwil 25		81

BNO geändert

Nr.:	Objekt:	Strasse	Geb.	Parz.
<u>5.13</u> (920)	Gasthof Hirschen	Sinserstrasse 4	92	357
<u>5.14</u> (921)	Spritzenhaus	Hinterdorfstrasse	73	338
<u>5.15</u> (923)	Wohnhaus	Hinterdorfstrasse 9	70	161
<u>5.16</u> (925)	Wohnhaus	Rüstenschwil 1	188	61
<u>5.17</u> (926)	Wohnhaus	Rüstenschwil 26	249	96
<u>5.18</u> (928)	Wohnhaus	Rüstenschwil 31	211	78
<u>5.19</u> (924 A)	Friedhofkreuz	Friedhof		433
<u>5.21</u> (924 B)	Friedhofkreuz	Kirche		433
<u>5.22</u> (924 C)	Wegkreuz	Sinserstrasse		398
<u>5.23</u> (924 D)	Wegkreuz	Berg- / Alikonerstrasse		377
<u>5.24</u> (924 E)	Wegkreuz	Bergstrasse		631
<u>5.25</u> (930)	Wegkreuz	Rüstenschwil 31		78
<u>5.26</u> (931)	Brunnen	Rüstenschwil 25		81

Volumenschutz

BNO geltend

Nr.:	Objekt:	Strasse	Geb.	Parz.
903	Waschhaus	Käsereistrasse	113	355
914	Wohnhaus	Käsereistrasse 13	104B	394
918	Wohnhaus	Alikonerstrasse 13	42	377
919	Mühlescheune	Alikonerstrasse 6	57	324
	Scheune	Käsereistrasse	112	355
	Scheune	Hinterdorfstrasse 6	75	340
	Scheune	Sinserstrasse 4	91	357
	Wohnhaus	Sinserstrasse 9	120	450
	Wohnhaus	Sinserstrasse 8	111 B	398
	Wohnhaus	Käsereistrasse 1	111 A	397
	Wohnhaus und Scheune	Mühlauerstrasse 2	146/147	442/443

BNO geändert

Nr.:	Objekt:	Strasse	Geb.	Parz.
<u>6.1</u>	Waschhaus	Käsereistrasse	113	355
<u>6.2</u>	Wohnhaus	Käsereistrasse 13	104B	394
<u>6.3</u>	Wohnhaus	Alikonerstrasse 13	42	377
<u>6.4</u>	Mühlescheune	Alikonerstrasse 6	57	324
<u>6.5</u>	Scheune	Käsereistrasse	112	355
<u>6.6</u>	Scheune	Hinterdorfstrasse 6	75	340
<u>6.7</u>	Scheune	Sinserstrasse 4	91	357
<u>6.8</u>	Wohnhaus	Sinserstrasse 9	120	450
<u>6.9</u>	Wohnhaus	Sinserstrasse 8	111 B	398
<u>6.11</u>	Wohnhaus	Käsereistrasse 1	111 A	397
<u>6.12</u>	Wohnhaus und Scheune	Mühlauerstrasse 2	146/147	442/443



Gemeinde Auw

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Gemäss § 15 BauG

Genehmigungsexemplar

Vorprüfungsbericht vom: 26. September 2001

Öffentliche Auflage vom : 08. Oktober 2001 bis: 06. November 2001

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 30. November 2001

Der Gemeindeammann:

Paul Leu

Der Gemeindeschreiber:

Stefan Schumacher

Genehmigung durch den Regierungsrat
Genehmigung: Aarau, den 27. März 2002

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich

	Seite
§ 1 Geltungsbereich	5
Bauzonen- und Kulturlandplan	5
§ 2 Uebergeordnetes Recht	5

2. Raumplanung

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
§ 4 Sondernutzungsplanpflicht	5

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzone

§ 5 Bauzonen	6
Lärmvorbelastete Flächen	6
§ 6 Wohnzone am Hang (W 1)	6
Dächer	6
Breiten	6
Than	7
§ 7 Wohnzone 2 Geschosse (W 2)	7
§ 8 Wohnzone 3 Geschosse (W 3)	7
§ 9 Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG 3)	7
Lager	7
Säge	7
§ 10 Dorfzone (D)	
Zweck	7
Nutzung	7
Beratung	8
Nachweis Ortsbildschutz	8
Modelle	8
Abbruch	8
Baukörper	8
Räumliche Lage	8
Richtwerte	8
Allgemeine Bauvorschr. Erleichterung	8
Gestaltung	8
§ 11 Gewerbezone (G)	9
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	9
§ 13 Grünzone	9
Bepflanzung	9
§ 14 Uferschutzzone (US)	9
Veränderung der Uferschutzzonengrenze	9

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15 Landwirtschaftszone	10
--------------------------	----

	<i>Weg- und Meliorationsanlagen</i>	10
§ 16	<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	10
3.3 Spezialzone im Kulturland		
§ 17	<i>Spezialzone für bodenunabhängige Produktion</i>	10
3.4 Schutzzone		
§ 18	<i>Naturschutzzone Kulturland</i>	11
	<i>Nutzungseinschränkungen</i>	11
§ 19	<i>Feuchtgebiet</i>	11
§ 20	<i>Magerwiese, magere Böschung</i>	11
§ 21	<i>Blumenwiesen</i>	11
§ 22	<i>Ruderalstandort</i>	12
§ 23	<i>Uferschutzzone</i>	12
§ 24	<i>Naturschutzzone im Wald</i>	12
	<i>Besonderer Waldbestand</i>	12
	<i>Mariahaldentobel</i>	12
	<i>Massnahmen</i>	12
3.5 Überlagerte Schutzzone		
§ 25	<i>Landschaftsschutzzone</i>	13
3.6 Schutzobjekte		
§ 26	<i>Waldrand</i>	13
§ 27	<i>Hochstammobstbestände</i>	13
§ 28	<i>Hecken, Feld- und Ufergehölze</i>	13
§ 29	<i>Einzelbäume</i>	14
§ 30	<i>Substanzschutz</i>	14
§ 31	<i>Volumenschutz</i>	14
§ 32	<i>Übrige Schutzobjekte</i>	14
4. Definitionen		
§ 33	<i>Arealüberbauung</i>	15
	<i>Zonenabweichungen</i>	15
§ 34	<i>Ausnützungsziffer</i>	15
	<i>Mindestausnützungsziffer</i>	15
§ 35	<i>Mehrlängenzuschlag</i>	16
	<i>Tiefbauten</i>	16
	<i>Grenz- und Gebäudeabstand</i>	16
	<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i>	16
	<i>Stützmauern</i>	16
§ 36	<i>Untergeschoss</i>	16
§ 37	<i>Gewerbe</i>	16

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 38	<i>Oeffentliche Einrichtungen, Benützung von Privateigentum</i>	17
------	---	----

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 39	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	17
§ 40	<i>Brandruinen</i>	17
	<i>Baulücken</i>	17
§ 41	<i>Energiesparmassnahmen</i>	17
	<i>Nachisolationen</i>	18

5.3 Wohnhygiene

§ 42	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	18
	<i>Bezug von Wohnungen</i>	18
§ 43	<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	18
§ 44	<i>Spielplätze</i>	18

6. Schutzvorschriften

§ 45	<i>Landschafts- und Ortsbildschutz</i>	18
	<i>Rüstenschwil</i>	19
§ 46	<i>Dachgestaltung</i>	19
	<i>Schneefangvorrichtungen</i>	19
§ 47	<i>Materialablagerungen</i>	19

7. Vollzug und Verfahren

§ 48	<i>Zuständigkeit</i>	19
§ 49	<i>Vollzug Naturschutz</i>	20
§ 50	<i>Gebührenreglement</i>	20

8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen, Genehmigung

§ 51	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	20
	<i>Genehmigung</i>	20

9. Anhang

- *Schutzzonen*
- *Schutzobjekte*

BAUORDNUNG

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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.

Bauzonen- und Kulturlandplan

⁴Der Bauzonenplan 1:2000 sowie der Kulturlandplan 1:5000 sind Bestandteile dieser BNO. Sie sind auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offenzuhalten. Einzig diese Originalpläne sind rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 4

Sondernutzungsplan-Pflicht

¹Die im Bauzonenplan bandierten Flächen (ehemalige 2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Der Inhalt des Sondernutzungsplanes wird vom Gemeinderat im Einzelnen festgelegt.

²Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan 1:2000 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone		Empfindlichkeitsstufe	Ausnutzungsziffer max.	Geschosszahl max.	Gebäudehöhe Max.	Grenzabstand min.	Gebäuelänge ohne Mehrflächenzuschlag max.	Zonenvorschriften
Wohnzone am Hang	W1	II	0.4	2	7 m	4 m	12 m	§ 6
Wohnzone 2	W2	II	0.5	2	7 m	4 m	12m	§ 7
Wohnzone 3	W3	II	0.65	3	10 m	6 m	25 m	§ 8
Wohn- und Gewerbezone 3	WG 3	III	0.8	3	10 m	6 m	25 m	§ 9
Dorfzone D	D	III	(0.8 - 1.0)	(3)	(10 m)	(4 m)	-	§ 10
Gewerbezone	G	III	-	x	x	4 m	x	§ 11
Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	OE	II	-	x	x	x	x	§ 12

²Die eingeklammerten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³Die mit x bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Lärmvorbelastete Flächen

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

§ 6

Wohnzone am Hang (W 1)

¹Die Zone W1 ist für den Bau von freistehenden, 1-2 geschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist zugelassen.

Dächer

² In der ganzen Zone W1 sind Schrägdächer mit mind. 15° Neigung vorgeschrieben. Klein- und Anbauten können mit einem Flachdach versehen werden.

Breiten

³ Im Gebiet "Breiten" darf die Höhenkote 498.0 m. ü. M. durch keine Gebäudeteile überschritten werden (ausgenommen Kamine).

Than	⁴ Die schonende Ueberbauung des steilen landschaftlich empfindlichen Gebietes "Than" ist mit einem kommunalen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften zu gewährleisten. Im Gebiet Than gilt eine max. Gebäudehöhe von 7.5 m und eine max. AZ von 0.35. § 7
Wohnzone 2 Geschosse (W 2)	¹Die Zone W 2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. Reihen- und Mehrfamilienhäuser können bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden. Nichtstörendes Gewerbe ist zugelassen. § 8
Wohnzone 3 Geschosse (W 3)	Die Zone W 3 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer Mindestausnützungsziffer von 0.5 bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist zugelassen. § 9
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG 3)	¹ Die Zone WG 3 ist für den Bau von Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Mindestausnützungsziffer von 0.5 bestimmt. Bei reinen Wohnbauten gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.65. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen. ² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Firsthöhe von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.
Lager	³Lager im Freien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sie bezüglich Höhe, Lage, Kubatur, Material usw. nicht störend in Erscheinung treten.
Säge	⁴Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet "Säge" ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, um eine den örtlichen Gegebenheiten (Nähe zur Dorfzone und zum Denkmalschutzobjekt) angepasste Überbauung zu gewährleisten. § 10
Dorfzone (D) Zweck	¹Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes mit der noch gut erhaltenen (bäuerlichen) Bausubstanz sowie eine massvolle bauliche Weiterentwicklung, welche die gewachsene Struktur von Bauten und Freiräumen berücksichtigt.
Nutzung	²Die bestehenden Bauten sind nach Möglichkeiten zu erhalten. Umbauten und Renovationen sind Neubauten vorzuziehen. Gestattet sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Landwirtschafts- und mässig störende Gewerbebetriebe. ³Im punktierten Bereich der Parzelle Nr. 38 beim Restaurant Räber in Rüstenschwil sind ausschliesslich Tiefbauten (na-

mentlich Parkplätze für das Restaurant) zulässig.

Beratung	⁴ Bei Bauvorhaben ist möglichst früh (vor dem eigentlichen Baugesuch) mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, so dass eine projektbegleitende Beratung bezüglich Ortsbildschutz erfolgen kann.
Nachweis Ortsbildschutz	⁵ Baugesuche für Neu-, An- und Ersatzbauten sowie (falls das äussere Erscheinungsbild betroffen ist) für Zweckänderung, Umbauten und Renovation sind vom Gemeinderat durch einen neutralen Fachexperten überprüfen zu lassen oder den entsprechenden kantonalen Fachstellen (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese überprüfen, ob die Anliegen des Ortsbildschutzes im Projekt angemessen berücksichtigt worden sind.
Modelle	⁶ Auf Verlangen des Gemeinderates sind, zur besseren Beurteilung der Projekte, Perspektivzeichnungen oder Modelle, welche die Nachbarbauten miteinbeziehen, anzufertigen.
Abbruch	⁷ Abbrüche oder Teilabbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute für die entstehende Bau- und/oder Anlagelücke gesichert ist.
Baukörper	⁸ Es sind einfache Baukörper anzustreben, die sich in den Dimensionen und der räumlichen Stellung an den bereits bestehenden, für das Dorfbild typischen Baukörpern orientieren. Dies gilt insbesondere für Ersatzbauten, welche dem bisherigen Baukörper weitgehend in ihrem äusseren Erscheinungsbild anzugleichen sind. Neubauten dürfen nicht dominierend in Erscheinung treten und sind normalerweise freistehend zu konzipieren. Eine gestaffelte Bauweise ist unerwünscht.
Räumliche Lage	⁹ Der Gemeinderat kann die räumliche Lage und Ausdehnung von Neu- und Ersatzbauten vorschreiben, falls übergeordnete Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes dies erfordern.
Richtwerte	¹⁰ Grenzabstände, Geschosshöhen, Gebäude- und Strassenabstände, Ausnutzungsziffer sowie Grösse und Anordnung der Parkflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung der Bausubstanz und der bestehenden Bebauungsstruktur.
Allgemeine Bauvorschr. Erleichterung	¹¹ Der Gemeinderat kann in Einzelfällen, wo es um die Erhaltung von Altbauten oder von Altbauteilen geht, Erleichterungen gegenüber den allgemeingültigen kommunalen Bauvorschriften gestatten.
Gestaltung	¹² Die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen hat mit den für das Dorfbild charakteristischen Formen, Farben und Materialien zu harmonisieren. Spezielle Beachtung ist der Gestaltung der Dachlandschaft zu schenken. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 11

Gewerbezone (G)

¹In der Gewerbezone sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die die benachbarten Wohnzonen nicht übermässig stören. Wohnbauten können aus betrieblichen Gründen bewilligt werden (z. B. für Betriebsinhaber, Abwart) sofern keine anderen überwiegenden Interessen entgegenstehen.

²In der Gewerbezone entscheidet der Gemeinderat nach den betrieblichen Anforderungen über Gebäudehöhe, Lagerplätze etc.. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³Gebäude mit einer Firsthöhe von mehr als 12 m sind nur mit einem Gestaltungsplan zulässig.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

²Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 13

Grünzone

¹Die Grünzone dient der Anpassung und Eingliederung der Bauzone in die Landschaft. Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Terrainveränderungen, Böschungssicherungen und Einfriedigungen sind jedoch im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

Bepflanzung

²Hecken innerhalb der Grünzone sind mit standortheimischen Sträuchern, Büschen und Einzelbäumen zu gestalten. Die restliche Fläche kann als Garten genutzt werden.

§ 14

Uferschutzzone (US)

¹Die Uferschutzzone dient als Schutz des öffentlichen Gewässers und der Erhaltung des ökologischen Korridors entlang des Gewässers.

Veränderung der Uferschutzzonengrenze

²In der Uferschutzzone ist das Erstellen von Bauten sowie andere das Uferbild beeinträchtigende Veränderungen, wie Ablagerungen, Beseitigung von Baum- und Gebüschgruppen und dergleichen nicht gestattet. Ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten, sowie Aufwertungsmassnahmen zu Gunsten von Natur- und Landschaftsschutz.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

Weg- und Meliorationsanlagen

³Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 40 cm einzuhalten.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Spezialzone im Kulturland

§ 17

Spezialzone für bodenunabhängige Produktion

¹Die Spezialzone für bodenunabhängige Produktion (im Kulturlandplan als Landwirtschaftszone II bezeichnet) ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung bestimmt.

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. § 16 Abs. 1 und 2 gelten sinngemäss. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.4 Schutzzone

§ 18

Naturschutzzone
Kulturland

¹Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Verbesserung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.

Nutzungseinschränkungen

²Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Fischerei, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Die Gebiete dürfen nur im Rahmen von Bewirtschaftung, Unterhalt und Überwachung betreten werden.

³Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴Die Waldränder, welche die Gebiete begrenzen, sind stufig aufzubauen, beziehungsweise zu erhalten.

§ 19

Feuchtgebiet

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Feuchtgebiete sind zu erhalten. Ihre Nutzung beschränkt sich auf eine Streumähd im Spätherbst oder Winter. Das Schnittgut ist abzuführen.

²Im übrigen gelten die Vorschriften von § 18 Abs. 2 und 3 BNO.

§ 20

Magerwiese, magere
Böschung

¹Magerwiesen und magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung oder durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Zu den mageren Böschungen gehört ein 1 m breiter Streifen oberhalb der Böschungsoberkante.

²Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

³Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet.

§ 21

Blumenwiesen

Die im Kulturlandplan bezeichneten Blumenwiesen sind zu erhalten. Der erste Schnitt soll möglichst spät erfolgen. Eine einmalige jährliche Mistdüngergabe sowie die extensive Beweidung sind gestattet, sofern die Grasnarbe dadurch nicht beschädigt wird.

§ 22

Ruderalstandort

Der Ruderalstandort beim Scheibenstand ist zu erhalten. Die Nutzung beschränkt sich auf das Zurückschneiden der Vegetation. Der Unterhalt des Scheibenstandes bleibt jedoch gewährleistet.

§ 23

Uferschutzzone

¹Die im Kulturlandplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation, sowie einen Streifen von 3 m Breite, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.

²Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht die Ufervegetation umfassende Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. Bezüglich der Uferbestockung gilt § 28 BNO.

§ 24

Naturschutzzone im Wald

¹Das Waldgebiet Bindelen zeichnet sich durch seine standortgerechte Bestandesstruktur und Artenzusammensetzung aus. Diese sind durch entsprechende Bewirtschaft langfristig zu erhalten und zu verbessern. Dabei ist der Altersphase der Baumschicht besondere Beachtung zu schenken. Es dürfen keine zusätzlichen Entwässerungsanlagen gebaut werden.

Besonderer Waldbestand

²In den im Kulturlandplan als besondere Waldbestände bezeichneten Flächen "Falk" und "Chlichräbselen" sind die standortheimischen Arten zu erhalten und auf dem Weg der Durchforstung zu fördern. Der natürliche Totholzanteil ist zu belassen. Die Bewirtschaftung erfolgt generell nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus.

Mariahaldentobel

³Das "Mariahaldentobel" mit seinen Seitenbächen ist geomorphologisch und waldökologisch wertvoll. Tobel und Seitenbäche sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Der Wald zeichnet sich aus durch einen weitgehend naturnahen Bestandesaufbau mit meist standortheimischen Baumarten und durch verschiedene Flächen mit hohem Altholzanteil. Diese Verhältnisse sind mit der Bewirtschaftung zu erhalten und zu verbessern.

Massnahmen

⁴In nicht naturgemässen Beständen sind auf dem Weg der Durchforstung primär die standortheimischen und wo solche fehlen, die standortgemässen Baumarten zu fördern.

⁵Der Unterhalt der Bäche und die Sicherung der Ufer haben nach Möglichkeit mit ingenieur-biologischen Massnahmen zu

erfolgen. Die Stabilität der Bachböschungen ist durch waldbauliche Massnahmen, namentlich mit kleinflächigen Verjüngungsschlägen zu erhalten bzw. zu verbessern.

3.5 Überlagerte Schutzzone

§ 25

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

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

3.6 Schutzobjekte

§ 26

Waldrand

¹Der im Kulturlandplan speziell bezeichnete Waldrand (Nr. 3.13) ist in seinem stufig strukturierten Aufbau zu erhalten.

²Die besonders wertvollen und zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind auszulichten und periodisch und abschnittsweise zu verjüngen, damit ein stufiger und strukturierter Waldrand entstehen kann.

§ 27

Hochstammobstbestände

¹Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

²Abgehende Bäume sind mit Hochstamm-Obstsorten zu ersetzen.

§ 28

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Sträucher und Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind periodisch zurückzuschneiden bzw. zu verjüngen. Im gleichen Jahr darf durch Pflege nicht mehr als ein

Drittel einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. bei Ufergehölzen mit solcher des Baudepartementes vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 29

Einzelbäume

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume bilden eine Einheit mit der Landschaft und dürfen nicht beseitigt werden. Bei natürlichem Abgang ist an derselben Stelle Ersatz zu schaffen.

²Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 30

Substanzschutz

Die im Anhang bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

§ 31

Volumenschutz

Die im Anhang bezeichneten Gebäude sind für das Strassen- und Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den beim Substanzschutz zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und in etwa mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Davon kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Strassen- und Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

§ 32

Uebrige Schutzobjekte

Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Schutzobjekte (Kulturobjekte, Findlinge) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

4. Definitionen

§ 33

Arealüberbauung

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W1 (ohne Gebiet Than), W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

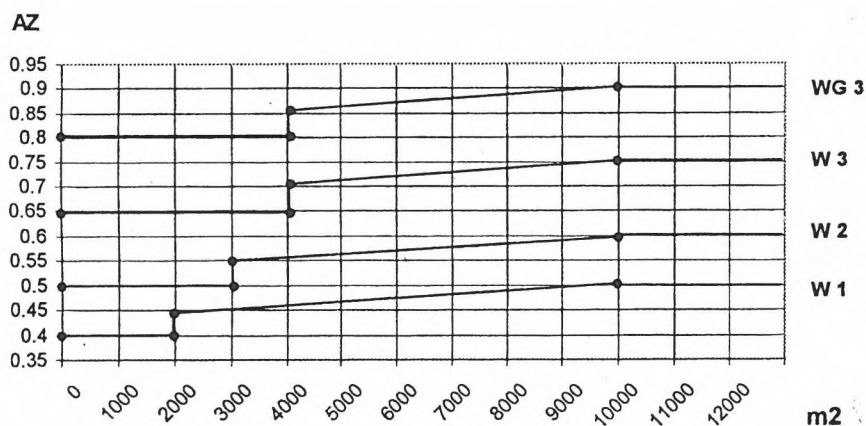
Zone	W1	2000 m ²
Zone	W2	3000 m ²
Zone	W3 / WG3	4000 m ²

Zonenabweichungen

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonenmässigen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

Eine Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse gegenüber § 5 BNO ist nur mit Gestaltungsplan zulässig.

Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer berechnet sich nach der folgenden Skala Nutzung I.



§ 34

Ausnutzungsziffer

¹Räume im Dach-, Attika- und Untergeschoss werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Mindestausnutzungsziffer

²Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 darf die vorgeschriebene Mindestausnutzungsziffer nicht unterschritten werden.

³Wird nur ein Teil der Parzelle überbaut, dann ist nachzuweisen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstückes die Mindestausnutzungsziffer eingehalten werden kann. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlichen Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

§ 35

Mehrlängenzuschlag	¹Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m. ²Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Rücksprunghes verringert werden.
Tiefbauten	³Erdregister und Erdsonden müssen einen Grenzabstand von 2.0 m aufweisen.
Grenz- und Gebäudeabstand	⁴Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.
Abstand gegenüber dem Kulturland	⁵Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. ⁶Dieser Grenzabstand kann durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2 m reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Sind der Eigentümer des Bau- und des Kulturlandes identisch, ist die Reduktion des Grenzabstandes auf 2 m ohne weiteres möglich.
Stützmauern	⁷Für Stützmauern entlang von Gemeinde- und Privatstrassen gilt § 111 Abs. 1 lit. c und d BauG sinngemäss.

§ 36

Untergeschoss	Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis 1/3 der Fassadenlänge, mindestens aber bis 6 m, zulässig.
---------------	--

§ 37

Gewerbe	¹Als nicht störende 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- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als übermässig störend.
---------	---

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 38

Oeffentliche Einrichtungen,
Benützung von Privatei-
gentum

¹Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze, sowie die Strassenumerierung der Bauten, ist Sache des Gemeinderates.

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen, dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 39

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 40

Brandruinen

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

Baulücken

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 41

Energiesparmassnahmen

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.

Nachisolationen	² Aussenwände von bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.
-----------------	---

5.3 Wohnhygiene

§ 42

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

Bezug von Wohnungen	² 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.
---------------------	--

§ 43

Nebenräume in Mehrfamilienhäuser	¹ Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m ² vorzusehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen.
----------------------------------	---

²In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

³Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

§ 44

Spielplätze	¹ Bei Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund Spielplätze zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
-------------	--

²Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

§ 45

Landschafts- und Ortsbildschutz	¹ Neu- und Umbauten, sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen, dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
---------------------------------	--

gen.

²Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen, haben sich in Bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Verlangen sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.

³Die Eingliederung von Bauten und Anlagen in die Landschaft soll mit standortheimischen Pflanzen vorgenommen werden.

⁴Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Rüstenschwil

⁵Alle Gebäude im Dorfteil Rüstenschwil haben sich in Bezug auf Stellung, Form, Dachform und Dachneigung, Material, namentlich Bedachungsmaterial, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihrer Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann die Projekte für die Gebäude durch einen neutralen Fachexperten überprüfen lassen, ob sie ins Orts- respektive ins Landschaftsbild passen.

§ 46

Dachgestaltung

¹Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

²Die Dachfläche darf maximal auf einer Länge von 1/3 der Fassadenlänge durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder liegende Dachfenster durchbrochen werden. Dachdurchbrüche dürfen mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindesten 2.0 m betragen.

Schneefangvorrichtungen

³Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 47

Materialablagerungen

Ablagerungen sind nur in der Gewerbezone zulässig.

7. Vollzug und Verfahren

§ 48

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.

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 49

Vollzug Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

§ 50

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.

8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen, Genehmigung

§ 51

Aufhebung des bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben :
a) die Bauordnung vom 02. Juli 1996
b) die Nutzungsordnung vom 02. Juli 1996

Genehmigung

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 30. November 2001 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann: Paul Leu

Der Gemeindeschreiber: Stefan Schumacher

Diese Vorlagen wurden durch den Grossen Rat anlässlich der Sitzungen vom _____ genehmigt.

9. Anhang

Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte (Nr. gemäss Landschaftsinventar)

Folgende Einzelobjekte sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan eingetragen:

<u>Nr.:</u>	<u>Naturschutzzonen:</u>
3.8	Streuwiese / Krebsbachtäli
3.10	Streuwiese / Luegete
3.12	Streuwiese / Bindelen

<u>Nr.:</u>	<u>Feuchtgebiete:</u>
2.6	Weiher, Bach / Bächlen
2.8	Weiher / Wässerig
3.11	Streuwiese / Oberbaum

<u>Nr.:</u>	<u>Magerwiesen, magere Böschungen:</u>
3.2	Magerwiese / Helgisbüel
3.9	Magerwiese (Nasswiese) / Langebuech
3.76	Magerwiese / Eiächer
3.1	Magere Böschung / Rossweiden
3.5	Magere Böschung / Chrümpelen
3.7	Magere Böschung / Strudel
3.32	Magere Böschung / Fuchshalde

<u>Nr.:</u>	<u>Blumenwiesen:</u>
3.3	Blumenwiese / Tannenbüel
3.4	Blumenwiese / Tannenbüel
3.6	Blumenwiese / Grosskellerhof
3.25	Blumenwiese / Tannenbüel

<u>Nr.:</u>	<u>Ruderalstandort:</u>
1.5	Ruderalstandort / Scheibenstand

<u>Nr.:</u>	<u>Naturschutzzone im Wald, Besonderer Waldbestand, Besonderer Waldrand:</u>
3.12	Naturschutzzone im Wald / Bindelen
3.13	Besonderer Waldrand / Rossweiden
1 D (WNI)	Besonderer Waldbestand / Mariahaldentobel
2 A (WNI)	Besonderer Waldbestand / Chlichräbselen
3 B (WNI)	Besonderer Waldbestand / Falk

<u>Nr.:</u>	<u>Hecken, Feld- und Ufergehölze:</u>
2.1	Bach, Ufergehölze / Büntenbach
2.2	Bach, Ufergehölze / Sembach
2.3	Bach, Ufergehölze / Mariahaldenbach
2.4	Bach, Ufergehölze / Fuchshaldenbach
2.5	Bach, Ufergehölze / Arbach
2.7	Bach, Ufergehölze / Landbach
3.22	Hecke / Schalmen
3.23	Hecke / Luegeten
3.24	Hecke / Zielboden
3.25	Hecke / Wässerig
3.26	Hecke / Züchbüel
3.27	Hecke / Autoabbruch Huber
3.28	Hecke / Than
3.29	Hecke / Than
3.30	Hecke / Reservoir Bergstrasse
3.31	Hecke / Chälen
3.33	Hecke / Berghof
3.34	Hecke / Stöckhof
3.35	Hecke / Birri
3.36	Einzelstrauch / Eiächer
3.37	Einzelsträucher / Maiächer
3.38	Hecke / Halden

<u>Nr.:</u>	<u>Einzelbäume:</u>
3.40	Nussbaum / Schalmen
3.41	Nussbaum / Rüstenschwil

3.43	Wilder Pflaumenbusch / Langebuech
3.44	Stieleiche / Chlichräbselen
3.45	Stieleiche / Chlichräbselen
3.46	Pappel / Tannenbüel
3.47	2 Nussbäume, 1 Winterlinde / Tannenbüel
3.48	Birnbaum / Buechlen
3.55	Nussbaum / Ob. Fuchshalde
3.56	Fichte / Sack
3.57	Birke / Stöckhof
3.58	Kirsche / Stöckhof
3.59	Stieleiche / Stöckhof
3.60	Pyramidenpappel / Stöckhof
3.62	Winterlinde / Berghof
3.63	Nussbaum / Berghof
3.65	Nussbaum / Aspi
3.66	Nussbaum, Winterlinde / Chrümpelen
3.67	Nussbaum / Grosskellerhof
3.68	Winterlinde / Strudel
3.69	Nussbaum / Bächlen
3.70	Apfelbaum / Sandacher
3.71	Birnbaum / Tribetfeld
3.72	Birnbaum / Helgisbüel
3.73	Birnbaum / Helgisbüel
3.74	Birnbaum / Bruggfeld
3.75	2 Nussbäume, 1 Sommerlinde / Bächlen
3.79	Linde / Oberdorf
3.80	Linde / Mitteldorf
3.81	Nussbaum / Mitteldorf
3.82	Linde / Hinterdorf

<u>Nr.:</u>	<u>Kulturobjekte:</u>
4.04	Wegkreuz / Sembachfeld
4.05	Wegkreuz / Sembachfeld
4.06	Wegkreuz / Helgisbüel
4.11	Wegkreuz / Wässerig

4.13	Wegkreuz / Rigel
4.14	Wegkreuz / Unt. Fuchshalde
4.15	Wegkreuz / Ob. Fuchshalde
4.3 (A)	1 Gemeindegrenzstein / Wagnatt
4.3 (B)	4 Kantonsgrenzsteine / Stöckhof

<u>Nr.:</u>	<u>Findling</u>
3.76	Findling / Eiächer

Liste der kommunalen Schutzobjekte

Folgende Gebäude und Einzelobjekte sind unter Substanzschutz gestellt:

<u>Nr.:</u>	<u>Objekt:</u>	<u>Strasse</u>	<u>Geb.</u>	<u>Parz.</u>
901	Wohnhaus	Sinserstrasse 3	90	345
902	Doppelwohnhaus	Sinserstrasse 6	114	355
904	Gasthof Linde	Sinserstrasse 11	126	447
906	Doppelwohnhaus	Sinserstrasse 19/21	142A/B	429/430
907	Sigristenpfundhaus	Mühlauerstrasse 3	159	446
908	Doppelwohnhaus	Mühlauerstrasse 4/6	164A/B	434/440
909	Speicher	Mühlauerstrasse	162	440
911	Doppelwohnhaus	Maria-Bernarda-Strasse 3	179	480
912	Wohnhaus	Herrenhof	184	549
913	Wohnhaus	Bachweg 4	154	457
917	Wohnhaus	Bergstrasse 9	48	388
920	Gasthof Hirschen	Sinserstrasse 4	92	357
921	Spritzenhaus	Hinterdorfstrasse	73	338
923	Wohnhaus	Hinterdorfstrasse 9	70	161
925	Wohnhaus	Rüstenschwil 1	188	61
926	Wohnhaus	Rüstenschwil 26	249	96
928	Wohnhaus	Rüstenschwil 31	211	78
924 A	Friedhofkreuz	Friedhof		433
924 B	Friedhofkreuz	Kirche		433
924 C	Wegkreuz	Sinserstrasse		398
924 D	Wegkreuz	Berg- / Alikonerstrasse		377
924 E	Wegkreuz	Bergstrasse		631
930	Wegkreuz	Rüstenschwil 31		78

931	Brunnen	Rüstenschwil 25		81
-----	---------	-----------------	--	----

Folgende Gebäude und Einzelobjekte sind unter Volumenschutz gestellt:

<u>Nr.:</u>	<u>Objekt:</u>	<u>Strasse</u>	<u>Geb.</u>	<u>Parz.</u>
903	Waschhaus	Käsereistrasse	113	355
914	Wohnhaus	Käsereistrasse 13	104B	394
918	Wohnhaus	Alikonerstrasse 13	42	377
919	Mühlescheune	Alikonerstrasse 6	57	324
	Scheune	Käsereistrasse	112	355
	Scheune	Hinterdorfstrasse 6	75	340
	Scheune	Sinserstrasse 4	91	357
	Wohnhaus	Sinserstrasse 9	120	450
	Wohnhaus	Sinserstrasse 8	111 B	398
	Wohnhaus	Käsereistrasse 1	111 A	397
	Wohnhaus und Scheune	Mühlauerstrasse 2	146/147	442/443

SACHREGISTER

Die Zahlen verweisen auf die §§ der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung

A

Allgemeine Anforderungen	§ 39
Arealüberbauung	§ 33
Aufhebung bisheriges Recht	§ 51
Ausnützungsziffer	§ 34
Ausrichtung der Wohnungen	§ 42

B

Baulücken	§ 40
Bauten in der Landwirtschaftszone	§ 16
Bauzonen	§ 5
Bauzonen- und Kulturlandplan	§ 1
Bezug von Wohnungen	§ 42
Blumenwiesen	§ 21
Brandruinen	§ 40
Breiten	§ 6

D

Dächer	§ 6
Dachgestaltung	§ 46
Dorfzone D	§ 10

E

Einzelbäume	§ 29
Energiesparmassnahmen	§ 41

F

Feuchtgebiet	§ 19
--------------	------

G

Gebührenreglement	§ 50
Geltungsbereich	§ 1
Genehmigung	§ 51
Gewerbe	§ 37
Gewerbezone G	§ 11
Grünzone	§ 13

H

Hecken-, Feld- und Ufergehölze	§ 28
Hochstammobstbestände	§ 27

K

Kulturland, Abstand	§ 35
---------------------	------

L

Landschafts- und Ortsbildschutz	§ 45
Landschaftsschutzzone	§ 25
Landwirtschaftszone	§ 15
Lärmvorbelastete Flächen	§ 5

M

Magerwiese, magere Böschung	§ 20
Mariahaldentobel	§ 25
Materialablagerungen	§ 47
Mehrlängenzuschlag	§ 35

N

Nachisolation	§ 41
Naturschutzzone Kulturland	§ 18
Naturschutzzone Wald	§ 24
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	§ 43

O

Öffentliche Einrichtungen, Benützung von Privateigentum	§ 38
Ortsbildschutz	§ 11

R

Ruderalstandort	§ 22
Rüstenschwil	§ 45

S

Schneefangvorrichtungen	§ 46
Schutzobjekte	§ 32
Sondernutzungsplanpflicht	§ 4
Spezialzone für bodenunabhängige Produktion	§ 17
Spielplätze	§ 44
Substanzschutz	§ 30

T

Than	§ 6
------	-----

U

Übergeordnetes Recht	§ 2
Uferschutzzone	§ 14, 23
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	§ 35
Untergeschoss	§ 36

V

Verdichtung und Siedlungserneuerung	§ 3
Vollzug Naturschutz	§ 49
Volumenschutz	§ 31

W

Waldfeststellung	§ 5
Waldrand	§ 26
Weg- und Meliorationsanlagen	§ 15
Wohnzone am Hang W 1	§ 6
Wohnzone W 2	§ 7
Wohnzone W 3	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG 3	§ 9

Z

Zone für bodenunabhängige Produktion	§ 17
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	§ 12
Zuständigkeit	§ 48