



Kanton Aargau
Gemeinde Kölliken



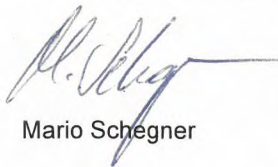
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teilrevision Nutzungsplanung

gemäss § 15 BauG

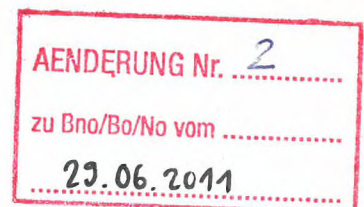
Änderungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Vorprüfungsbericht vom	30. Januar 2017
Öffentliche Mitwirkung vom	19. Mai 2017 bis 19. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom	19. Mai 2017 bis 19. Juni 2017
Beschluss Gemeindeversammlung am	24. November 2017
Der Gemeindeammann	Der Gemeindeschreiber


Mario Schegner




Felix Fischer



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-000 634 vom: 6. Juni 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 6. September 2018

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

Entwurf neue Fassung (Genehmigungsinhalt)

§ 7

Bauzonen

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

- Wohnzone W1 (W1)
- Wohnzone W2 (W2)
- Wohnzone W3 (W3)
- Zentrumszone (Z)
- Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
- Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
- Industriezone (I)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

§ 7

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

- Wohnzone W1 (W1)
- Wohnzone W2 (W2)
- Wohnzone W3 (W3)
- Zentrumszone (Z)
- Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
- Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
- Industriezone (I)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

Bisherige Fassung

	W1	W2	W3	Z	WA2	WA3	I	ÖBA	SP
Ausnutzungsziffer (AZ)									
Minimal	---	---	---	0.55/0.60 ¹⁾	---	---			
Maximal	0.40	0.45	0.60	1.00/0.75 ¹⁾	0.50/0.45 ¹⁾	0.70/0.60 ¹⁾	---	---	---
Grünflächenziffer	0.50	0.50	0.50	0.25 ²⁾	0.30/0.50 ¹⁾	0.30/0.50 ¹⁾	0.10	---	---
Gebäudehöhe m									
Ebene	6.50	6.50	9.50	10.0/	7.00 ⁴⁾	9.50 ⁴⁾	---	---	---
Hang	7.50	7.50	9.50	7.50 ²⁾	8.00 ⁴⁾	9.50 ⁴⁾	---	---	---
Richtwert Obermatten							15.00 ³⁾		
Firsthöhe m									
Ebene	9.50	9.50	13.0	13.50/	10.00 ⁴⁾	13.00 ⁴⁾	---	---	---
Hang	10.50	10.50	13.0	11.00 ²⁾	11.00 ⁴⁾	13.00 ⁴⁾	---	---	---
Max. Gebäudelänge m	20.00	20.00	30.00	---	30.00	40.00	---	---	40.00
Grenzabstand § BNO	35	35	35	35 ²⁾	35/10	35/10	11	12	35
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	III	III	III	IV	II/III	
Zonenvorschriften BNO	§ 8	§ 8	§ 8	§ 9	§ 10	§ 10	§ 11	§ 12	§ 13

Entwurf neue Fassung

	W1	W2	W3	Z	WA2	WA3	I	ÖBA	SP
Ausnutzungsziffer (AZ)									
Minimal	---	---	---	0.55/0.60 ¹⁾	---	---			
Maximal	0.40	0.45	0.60	1.00/0.75 ¹⁾	0.50/0.45 ¹⁾	0.70/0.60 ¹⁾	---	---	---
Grünflächenziffer	0.40	0.40	0.40	0.15 ²⁾	0.25/0.40 ¹⁾	0.25/0.40 ¹⁾	0.10	---	---
Gesamthöhe (m) ⁶⁾									
Ebene	9.50	9.50	13.00		10.00 ⁵⁾	13.00 ⁵⁾	---	---	---
Hang ³⁾	10.50	10.50	13.00		11.00 ⁵⁾	13.00 ⁵⁾	---	---	---
Richtwerte				12.00 / 13.50 ^{2,4)}			16.00 ²⁾		
Fassadenhöhe (m) ⁶⁾									
Ebene	6.50	6.50	9.50	8.50 /	7.00	9.50	---	---	---
Hang ³⁾	7.50	7.50	9.50	10.00 ^{2,4)}	8.00	9.50	---	---	---
Max. Gebäudelänge (m)	20.00	20.00	30.00	---	30.00	40.00	---	---	40.00
Grenzabstand § BNO	35	35	35	35 ²⁾	35/10	35/10	11	12	35
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	III	III	III	IV	II/III	
Zonenvorschriften BNO	§ 8	§ 8	§ 8	§ 9	§ 10	§ 10	§ 11	§ 12	§ 13

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

¹⁾ Bezüglich der Ausnützungsziffer ist der tiefere Wert für Wohnflächen massgebend, bezüglich der Grünflächenziffern gilt der höhere Wert für reine Wohnbauten.

²⁾ Richtwerte gemäss § 9 Abs. 2/3 BNO

³⁾ Richtwert

⁴⁾ Wenn mehr als 50% des Erdgeschosses für Gewerbe/Dienstleistungen genutzt werden, die eine grössere Raumhöhe erfordern, können die Gesamtwerte um maximal 1.00 m erhöht werden.

§ 9

Zentrumszone, Nutzung

¹ Die Zentrumszone umfasst den Bereich des alten Dorfkerns sowie den später entstandenen und noch in Entwicklung begriffenen Zentrumsbereich entlang der Hauptstrasse. Wohnen, Dienstleistungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Erwünscht sind insbesondere Nutzungen, welche publikumsorientiert sind und zu einem lebendigen Dorfkern beitragen. Neue Wohnbauten mit einem Wohnanteil von mehr als 30% sind in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern nicht zulässig. Solche

Bauformen sind nur ausnahmsweise möglich, wenn Restflächen oder Baulücken

Entwurf neue Fassung (Genehmigungsinhalt)

¹⁾ Bezüglich der Ausnützungsziffer ist der tiefere Wert für Wohnflächen massgebend, bezüglich der Grünflächenziffern gilt der höhere Wert für reine Wohnbauten.

²⁾ Richtwerte gemäss § 9 Abs. 2/3 **resp. § 11 Abs. 2** BNO

³⁾ **Als Hang gilt ein Gelände, bei dem das massgebende Terrain mehr als 10% Gefälle aufweist.**

⁴⁾ **Der tiefere Wert gilt für die gemäss § 9 Abs. 2 bezeichneten Bereiche, der höhere für alle übrigen Teile der Zentrumszone.**

⁵⁾ Wenn mehr als 50% des Erdgeschosses für Gewerbe/Dienstleistungen genutzt werden, die eine grössere Raumhöhe erfordern, können die Gesamtwerte um maximal 1.00 m erhöht werden.

⁶⁾ **Ermittlung Fassadenhöhe:**

- **Bei Gebäuden mit Schrägdächern gilt die traufseitige Fassadenhöhe**
- **Bei Gebäude mit Attikageschossen am Hang gilt die talseitige Fassadenhöhe**
- **Bei Gebäuden mit Attikageschossen in der Ebene ist die Fassadenhöhe gleich der Gesamthöhe**

§ 9

¹ Die Zentrumszone umfasst den Bereich des alten Dorfkerns sowie den später entstandenen und noch in Entwicklung begriffenen Zentrumsbereich entlang der Hauptstrasse. Wohnen, Dienstleistungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Erwünscht sind insbesondere Nutzungen, welche publikumsorientiert sind und zu einem lebendigen Dorfkern beitragen. Neue Wohnbauten mit einem Wohnanteil von mehr als 30% sind in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern nicht zulässig. Solche

Bauformen sind nur ausnahmsweise möglich, wenn Restflächen oder Baulücken

	anders nicht auf sinnvolle Weise bebaut werden können.	anders nicht auf sinnvolle Weise bebaut werden können.
Gestaltung	² Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind in der gesamten Zentrumszone so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Innerhalb der schraffierten Flächen prägt die bestehende bauliche Struktur das Ortsbild. Sie ist in ihren Grundzügen zu erhalten und wo nötig sinnvoll zu ergänzen. Der Richtwert für die Gebäudehöhe beträgt 7.50 m, derjenige für die Firsthöhe 11.00 m. ³ In den übrigen Bereichen der Zentrumszone kann von den traditionellen Bebauungsmustern und -formen abgewichen werden, sofern eine gute Gestaltung der öffentlichen Räume und der Übergänge zu den bestehenden Bauten resultiert. Der Richtwert für die Gebäudehöhe beträgt 10.00 m, derjenige für die Firsthöhe 13.50 m.	² Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind in der gesamten Zentrumszone so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Innerhalb der schraffierten Flächen prägt die bestehende bauliche Struktur das Ortsbild. Sie ist in ihren Grundzügen zu erhalten und wo nötig sinnvoll zu ergänzen. Der Richtwert für die Fassadenhöhe beträgt 8.50 m, für die Gesamthöhe 12.00 m. ³ In den übrigen Bereichen der Zentrumszone kann von den traditionellen Bebauungsmustern und -formen abgewichen werden, sofern eine gute Gestaltung der öffentlichen Räume und der Übergänge zu den bestehenden Bauten resultiert. Der Richtwert für die Fassadenhöhe beträgt 10.00 m, für die Gesamthöhe 13.50 m.
Hauptstrassenraum Zentrumszone	⁴ Die Gestaltung des zentralen Raumes entlang der Hauptstrasse ist von besonderer Bedeutung. Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen über 1.20 m Höhe sind in diesem Bereich nicht zulässig. Auf der Grundlage eines entsprechenden Gestaltungskonzepts oder -richtplans kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen betreffend der Stellung und Gestaltung von Bauten sowie der Aussenraumgestaltung und Bepflanzung machen.	⁴ Die Gestaltung des zentralen Raumes entlang der Hauptstrasse ist von besonderer Bedeutung. Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen über 1.20 m Höhe sind in diesem Bereich nicht zulässig. Auf der Grundlage eines entsprechenden Gestaltungskonzepts oder -richtplans kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen betreffend der Stellung und Gestaltung von Bauten sowie der Aussenraumgestaltung und Bepflanzung machen.
Abweichungen von den Richtwerten	⁵ Von den in § 7 festgelegten Richtwerten kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.	⁵ Von den in § 7 festgelegten Richtwerten kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.
Studie Gesamtausnützung	⁶ Betrifft ein Bauvorhaben nur einen Teil einer Parzelle, ist mit einer Studie nachzuweisen, dass die minimale Ausnützungsziffer für die Gesamtparzelle erreicht werden kann.	⁶ Betrifft ein Bauvorhaben nur einen Teil einer Parzelle, ist mit einer Studie nachzuweisen, dass die minimale Ausnützungsziffer für die Gesamtparzelle erreicht werden kann.

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

Entwurf neue Fassung (Genehmigungsinhalt)

Voranfrage

⁷ Innerhalb der Zentrumszone sind keine permanenten Plakatstellen bzw. Fremdreklamen zulässig. Unter diesen Begriff fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Ideen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem örtlichen Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.

⁷ Innerhalb der Zentrumszone sind keine permanenten Plakatstellen bzw. Fremdreklamen zulässig. Unter diesen Begriff fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Ideen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem örtlichen Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.

⁸ Für Neubauten sowie wesentliche Umbauten oder Umnutzungen innerhalb der Zentrumszone wird empfohlen, vor dem Baugesuch ein Vorprojekt im Sinn einer Voranfrage einzureichen. Der Gemeinderat prüft dieses im Hinblick auf die in Absatz 2 und 3 formulierten Anforderungen. Er kann für die Beurteilung Fachleute beiziehen.

⁸ Für Neubauten sowie wesentliche Umbauten oder Umnutzungen innerhalb der Zentrumszone wird empfohlen, vor dem Baugesuch ein Vorprojekt im Sinn einer Voranfrage einzureichen. Der Gemeinderat prüft dieses im Hinblick auf die in Absatz 2 und 3 formulierten Anforderungen. Er kann für die Beurteilung Fachleute beiziehen.

Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3

§ 10

§ 10

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 sind für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 sind für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m und einer Firsthöhe von 6.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer **Gesamthöhe von 6.00 m** können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Für Betriebsgebäude, die gegen § 7 Abs. 1 BNO verstossen, gilt über die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG hinaus:

³ ... (Aufgehoben)

- Angemessene Erweiterungen und Umbauten sowie Zweckänderungen sind unabhängig einer allfälligen Verstärkung der Rechtswidrigkeit zulässig, sofern die Veränderungen zu einer gesamthaft besseren Lösung (namentlich in architektonischer Hinsicht und bezüglich Ortsbild sowie nachbarschaftlicher Interessen) führen.

- Der Wiederaufbau am bestehenden Standort ist zulässig, sofern die notwendigen und zumutbaren Massnahmen getroffen werden, um eine bessere Lösung (namentlich in architektonischer Hinsicht) zu erreichen. Eine andere Volumenverteilung ist zulässig, wenn eine gesamthaft bessere Lösung entsteht (namentlich in architektonischer Hinsicht und bezüglich Ortsbild sowie nachbarschaftlicher Interessen). Vorbehalten bleiben allfällig notwendige kantonale Zustimmungen.
- Neue Rechtswidrigkeiten sind nicht zulässig
- Zur Frage, ob das Bauvorhaben eine gesamthaft bessere Lösung ermöglicht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft die Stellungnahme einer unabhängigen Fachperson ein. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

§ 11

Industriezone

¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Bei Neubauten entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen über Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände, über Verkehrs- und Parkierungsanlagen. Für die Industriezone Obermatten gilt als maximale Gebäudehöhe ein Richtwert von 15 m.

§ 14

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

§ 11

¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Bei Neubauten entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen über **Gesamthöhen**, Grenz- und Gebäudeabstände, über Verkehrs- und Parkierungsanlagen. Für die Industriezone Obermatten gilt als maximale **Gesamthöhe** ein Richtwert von 16 m.

§ 14

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

Entwurf neue Fassung (Genehmigungsinhalt)

Bauten

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

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

⁴ 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 Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt, im übrigen werden Gebäudehöhen und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

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

⁴ 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 Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt, im übrigen werden **Gesamthöhen** und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben **Fassadenhöhe**, mindestens aber 4 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Objekte mit
Substanzschutz

§ 26

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

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Ebenso kann er in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte gewähren.

³ Die historischen Grenzsteine sind geschützt. Sie sind nach Bedarf zu säubern und von Überwucherungen freizuhalten.

⁴ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in Absatz 1 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

Bauten mit
Volumenschutz

§ 26

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen an **schutzwürdigen Bestandteilen des Innenausbaus, der äusseren** Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Ebenso kann er in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte gewähren.

³ Die historischen Grenzsteine sind geschützt. Sie sind nach Bedarf zu säubern und von Überwucherungen freizuhalten.

⁴ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in Absatz 1 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

Entwurf neue Fassung (Genehmigungsinhalt)

⁵ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

⁵ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

§ 31

§ 31

Ausnützungsziffer

¹ Für die Ermittlung der Ausnützungsziffer gelten Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht als Bruttogeschossfläche.

¹ Für die Ermittlung der Ausnützungsziffer gelten Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht als **anrechenbare Geschossfläche**.

² Gebäude die den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %.

² ... (Aufgehoben)

§ 32

§ 32

Grünflächenziffer

¹ Lineare Hecken werden je Meter Länge mit 2 m Breite als Zuschlag zur Grünfläche gerechnet. Flächige Hecken (breiter als 2 m) werden mit der effektiven Fläche als Zuschlag gerechnet.

... (Aufgehoben)

² Als Hecke gilt eine geschlossene Bepflanzung von minimal 10 Sträuchern verschiedener botanischer Arten, die zu mindestens 75 % aus einheimischen Sträuchern oder Bäumen bestehen.

³ Ein standortheimischer Hochstammbaum gilt als 30 m² Grünfläche.

⁴ Der Gemeinderat erlässt ein Merkblatt (siehe Beilage zur BNO), welches über die als einheimisch geltenden Sträucher und Bäume Auskunft gibt.

§ 33

§ 33

Reduktion der Gesamthöhe

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf eine optisch für die benachbarten Grundstücke wirksame Weise und auf mehr als 1/3 der

Abgrabungen gegenüber dem **massgebenden** Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf eine optisch für die benachbarten Grundstücke wirksame Weise und auf mehr als 1/3 der

Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden.

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um das durchschnittliche Mass, um welches diese Aufbauten die Dachfläche überragen.

§ 35

Grenzabstand

¹ Der minimale Grenzabstand ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Gebäudelänge entsprechend der nachstehenden Tabelle:

Gebäudehöhe		bis 3.0 m	3.01 - 7.5 m	über 7.51 m
Gebäudelänge				
- 10.00 m	Grenzabstand in m:	4.00	4.00	5.00
10.01 - 15.00 m		4.00	4.50	5.75
15.01 - 20.00 m		4.50	5.00	6.50
20.01 - 25.00 m		5.00	5.50	7.25
25.01 - 30.00 m		5.50	6.00	8.00
30.01 - 35.00 m		6.00	6.50	8.75
35.01 - 40.00 m		6.50	7.00	9.50
40.01 - 45.00 m		7.00	7.50	10.25
ab 45.01 m		7.50	8.00	11.00

² Durch die Anordnung der Attikageschosse und der Firste bei Pultdächern dürfen Nachbargrundstücke nicht mehr beeinträchtigt werden, als durch ein Vergleichsprojekt mit Giebeldach. Nötigenfalls sind die Grenzabstände aufgrund eines Schattendiagramms festzulegen.

³ Fällt die Abgrenzung zwischen einer Bauzone und Kulturland nicht mit einer Parzellengrenze zusammen, ist gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Dieser kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung weder reduziert noch aufgehoben werden.

Fassadenlänge abgegraben, muss die **Gesamthöhe** um das Mass der Abgrabung reduziert werden.

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige **Gesamt- und Fassadenhöhe** um das durchschnittliche Mass, um welches diese Aufbauten die Dachfläche überragen.

§ 35

¹ Der minimale Grenzabstand ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen **Fassadenhöhe** und Gebäudelänge entsprechend der nachstehenden Tabelle:

Fassadenhöhe		bis 3.0 m	3.01 - 7.5 m	über 7.51 m
Gebäudelänge				
- 10.00 m	Grenzabstand in m:	4.00	4.00	5.00
10.01 - 15.00 m		4.00	4.50	5.75
15.01 - 20.00 m		4.50	5.00	6.50
20.01 - 25.00 m		5.00	5.50	7.25
25.01 - 30.00 m		5.50	6.00	8.00
30.01 - 35.00 m		6.00	6.50	8.75
35.01 - 40.00 m		6.50	7.00	9.50
40.01 - 45.00 m		7.00	7.50	10.25
ab 45.01 m		7.50	8.00	11.00

² Durch die Anordnung der Attikageschosse und der Firste bei Pultdächern dürfen Nachbargrundstücke nicht mehr beeinträchtigt werden, als durch ein Vergleichsprojekt mit Giebeldach. Nötigenfalls sind die Grenzabstände aufgrund eines Schattendiagramms festzulegen.

³ Fällt die Abgrenzung zwischen einer Bauzone und Kulturland nicht mit einer Parzellengrenze zusammen, ist gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Dieser kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung weder reduziert noch aufgehoben werden.

Bauabstände an
Gemeindestrassen

§ 36

¹ Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Strassen mit öffentlichem Verkehr dürfen nicht höher sein als 1,8 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

² Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

§ 36

¹ **Einfriedungen** gegenüber Gemeindestrassen und Strassen mit öffentlichem Verkehr dürfen nicht höher sein als 1,8 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

² Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Arealüberbauungen

§ 37

¹ Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens

- Zone W1: 2000 m²
- Zonen W2 und WA2: 2000 m²
- Zone W3 und WA3: 3000 m²

beträgt.

² Arealüberbauungen können von der Regelbauweise wie folgt abweichen: Erhöhung der Ausnützungsziffer um maximal 15 %, Abweichungen bezüglich der internen Gebäudeabstände und der maximalen Gebäudelängen.

³ Mit der Baueingabe für eine Arealüberbauung ist ein Modell im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

§ 37

¹ Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare **Grundstücksfläche** mindestens

- Zone W1: 2000 m²
- Zonen W2 und WA2: 2000 m²
- Zone W3 und WA3: 3000 m²

beträgt.

² Arealüberbauungen können von der Regelbauweise wie folgt abweichen: Erhöhung der Ausnützungsziffer um maximal 15 %, Abweichungen bezüglich der internen Gebäudeabstände und der maximalen Gebäudelängen.

³ Mit der Baueingabe für eine Arealüberbauung ist ein Modell im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

Wärmeisolation

§ 40

Aussenwände dürfen bei bestehenden Bauten nachträglich isoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr

§ 40

... (Aufgehoben)

im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 47

¹ Ist die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild für deren Bewilligung von Bedeutung, sind unter anderem folgende Kriterien zu beurteilen:

- 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. in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 48

Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Neu zu erstellende Anlagen sind nach Möglichkeit zu begrünen und naturnah zu gestalten. Die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts sind in jedem Fall vorbehalten.

§ 47

¹ Ist die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild für deren Bewilligung von Bedeutung, sind unter anderem folgende Kriterien zu beurteilen:

- 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. in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 48

¹ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Neu zu erstellende Anlagen sind nach Möglichkeit zu begrünen und naturnah zu gestalten. Die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts sind in jedem Fall vorbehalten.

Ortsbildgestaltung

Naturschutz;
Grundsatz

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

Entwurf neue Fassung (Genehmigungsinhalt)

(ursprünglich § 32, Abs. 4)

² Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Stützmauern sind zu vermeiden oder wo solche notwendig sind, auf das Nötigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern sowie zu begrünen.

³ Der Gemeinderat erlässt ein Merkblatt (siehe Beilage zur BNO), welches über die als einheimisch geltenden Sträucher und Bäume Auskunft gibt.

Anhang 1: Liste der Kulturobjekte

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (weisse Quadrate)

(Orientierungsinhalt)

Nr.	Objekt	Adresse
1	Ref. Pfarrkirche, um 1507	Kirchgasse
2	Ref. Pfarrhaus, 1736	Kirchgasse
3	Strohdachhaus Suter-Kasper, um 1800	Schönenwerderstrasse 6
4	Speicher, 1749	Schönenwerderstrasse 6
5	Strohdachhaus, Ortsmuseum	Hauptstrasse 43
6	Gasthaus "Bären", 1777	Hauptstrasse 14
7	Landhaus Bindschedler, 1801	Richtergasse 5
8	Strohdachhaus, 1803/04	Hauptstrasse 77
9	Hochstudhaus, 1758 (laufendes Verfahren)	Egelmoosstrasse 8

Schutzobjekte gemäss § 26 BNO – Kommunale Kulturobjekte (rote Quadrate)

(Genehmigungsinhalt)

Nr.	Objekt	Adresse
902	Wohnhaus zur Ziegelhütte, 1810/15	Safenwilerstrasse 2
903	Mehrfamilienhaus, ehem. "Spittel", 1833	Eichhofweg 5
904	Villa Matter-Ulrich, 1903/04	Berggasse 3
905	Villa Clara, 1879	Hauptstrasse 42
906	Villa Heerematt, 1928/29	Hinterer Bahnhofstrasse 1
907	Altes Sigristenhaus,	Kirchgasse 6
911	Wohnhaus (Lafärtihof), 1784 (ohne nördl. Anbau)	Wolfgrubenstrasse 2
920	Wohnhaus, um 1830/40 (ohne westl. Anbau)	Hauptstrasse 76
929	Wohnhaus mit ehem. Färbereikeller, 1845	Hauptstrasse 39
933	Dorfbachbrücke	Hauptstrasse (beim Kreisel Sonne)
934	Dorfbrunnen, 1863	Hauptstrasse, nördlich des Gemeindehauses
935a	Grenzstein	642'711 / 243'978

935b	Grenzstein	643'312 / 244'487
935c	Grenzstein	643'311 / 244'486
935d	Grenzstein	643'376 / 244'485
935e	Grenzstein	643'567 / 244'489
935f	Grenzstein	643'644 / 244'488
935g	Grenzstein	643'729 / 244'474
935h	Grenzstein	643'850 / 244'457
935i	Grenzstein	643'984 / 244'461
935j	Grenzstein	644'415 / 244'442

Schutzobjekte gemäss § 26 BNO – Bauten mit Volumenschutz (blaue Umrandung)
(Genehmigungsinhalt)

930	Restaurant Sonne, um 1850	Hauptstrasse 29
-----	---------------------------	-----------------

Kiesabbau Schürlifeld: Anpassung Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Änderung § 16

Stand 29. August 2016 für die Genehmigung

Hinweis zur Darstellung:

Dargestellt ist § 16 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kölliken.

Neue Bestimmungen sind **in roter Schrift**, zu streichende Bestimmungen ~~durchgestrichen und in roter Schrift~~ dargestellt.

Öffentliche Mitwirkung vom

22. September – 21. Oktober 2014

Vorprüfungsbericht vom

22. September 2015

Öffentliche Auflage vom

30. November 2015 – 11. Januar 2016

Beschluss Gemeindeversammlung

3. Juni 2016

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-00/1460 vom: 30. November 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 30. Januar 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU

ÄNDERUNG Nr. 1

zu Bno/Bo/No vom

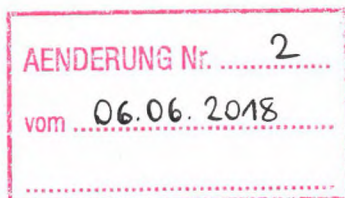
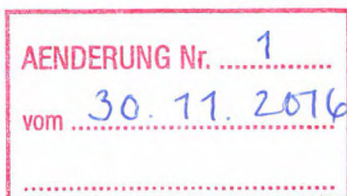
29. 6. 2011



Gemeinde Kölliken

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



Öffentliche Mitwirkung vom: 30. März 2007 - 2. Mai 2007

Vorprüfungsbericht vom: 16. März 2009

Öffentliche Auflage vom: 15. Mai bis 18. Juni 2009

Beschluss Gemeindeversammlung: 26. November 2010

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 29. Juni 2011

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

§	Inhalt	Seite
I. GELTUNGSBEREICH		
1	Geltungsbereich, Zweck	4
2	Übergeordnetes Recht	4
II. RAUMPLANUNG		
3	Bauzonenplan, Kulturlandplan	4
4	Sondernutzungsplanung	4
5	Gestaltungsplan	4
6	Inventare, weitere Planungsinstrumente	4
III. ZONENVORSCHRIFTEN		
A. BAUZONEN		
7	Bauzonen	5
8	Wohnzonen W1, W2 und W3	6
9	Zentrumszone	6
10	Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3	7
11	Industriezone	8
12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
13	Spezialzone für Pferdesport SP	8
B. LANDWIRTSCHAFTSZONEN		
14	Landwirtschaftszone	9
C. WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG		
15	Weilerzone	9
16	Materialabbauzone	10
17	Schlammdepot, Rekultivierungszone mit Nachnutzung Naturschutz	11
18	Übergangszone	11
D. SCHUTZZONEN		
19	Naturschutzzone	11
20	Naturschutzzone Wald	11
21	Magerwiesen	12
E. ÜBERLAGERTE SCHUTZZONEN		
22	Uferschutzstreifen	12
23	Landschaftsschutzzone	13
24	Landschaftsschonzone	13
25	Wässermatten	13
F. SCHUTZOBJEKTE		
26	Objekte mit Substanzschutz, Bauten mit Volumenschutz	13
27	Hecken, Feld- und Ufergehölz, Baumgruppen und Hochstammobstanlagen, Waldränder, Amphibienlaichplätze	14
28	Schutz der geologischen Objekte	15

§	Inhalt	Seite
29	Aussichtspunkte	15
30	Archäologische Fundstellen	15
IV. DEFINITIONEN UND BAUVORSCHRIFTEN		
31	Ausnützungsziffer	15
32	Grünflächenziffer	16
33	Reduktion der Gebäude- bzw. Firsthöhe	16
34	Gewerbe	16
35	Grenzabstand	16
36	Bauabstände an Gemeindestrassen	17
37	Arealüberbauungen	17
38	Benützung von Privateigentum	18
39	Brandruinen, Baulücken	18
40	Wärmeisolation	18
41	Wohnhygiene, Innenräume	18
42	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	18
43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	19
44	Abstellplätze, Zufahrten	19
45	Kinderspielplätze	19
46	Entsorgungs- und Kompostierplätze	19
V. SCHUTZVORSCHRIFTEN		
47	Ortsbildgestaltung	20
48	Naturschutz; Grundsatz	20
49	Einwirkungen	20
50	Lärmschutz	21
51	Hochwassergefährdetes Gebiet	21
VI. VOLLZUG UND VERFAHREN		
52	Zuständigkeit	22
53	Gebühren, Kosten	22
54	Vollzug Naturschutz	22
VII. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG		
55	Aufhebung bisheriges Recht	23
ANHANG		
	Liste der Kulturobjekte	24
BEILAGE		
	Merkblatt einheimische Bäume und Sträucher	25

I. GELTUNGSBEREICH

§ 1

*Geltungsbereich,
Zweck*

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 ganze Gemeindegebiet.

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

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

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

II. RAUMPLANUNG

§ 3

*Bauzonenplan,
Kulturlandplan*

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne können bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen in anderem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

*Sondernutzungs-
planung*

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

§ 5

Gestaltungsplan

Ausser in der Dorfzone kann im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

§ 6

Inventare

¹ Die Inventare Landwirtschaft sowie Natur und Landschaft sind für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht verbindlich. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

² Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Konzepte (z.B. Landschaftsentwicklungskonzept), Richtpläne (z.B. Verkehrsrichtplan) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine für das Grundeigentum unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

A. BAUZONEN

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

- ◆ Wohnzone W1 (W1)
- ◆ Wohnzone W2 (W2)
- ◆ Wohnzone W3 (W3)
- ◆ Zentrumszone (Z)
- ◆ Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
- ◆ Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
- ◆ Industriezone (I)
- ◆ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

	W1	W2	W3	Z	WA2	WA3	I	ÖBA	SP
Ausnutzungsziffer (AZ)									
Minimal	---	---	---	0.55/0.60 ¹⁾	---	---			
Maximal	0.40	0.45	0.60	1.00/0.75 ¹⁾	0.50/0.45 ¹⁾	0.70/0.60 ¹⁾	---	---	---
Grünflächenziffer	0.50	0.50	0.50	0.25 ²⁾	0.30/0.50 ¹⁾	0.30/0.50 ¹⁾	0.10	---	---
Gebäudehöhe m									
Ebene	6.50	6.50	9.50	10.0/	7.00 ⁴⁾	9.50 ⁴⁾	---	---	---
Hang	7.50	7.50	9.50	7.50 ²⁾	8.00 ⁴⁾	9.50 ⁴⁾	---	---	---
Richtwert Obermatten							15.00 ³⁾		
Firsthöhe m									
Ebene	9.50	9.50	13.0	13.50/	10.00 ⁴⁾	13.00 ⁴⁾	---	---	---
Hang	10.50	10.50	13.0	11.00 ²⁾	11.00 ⁴⁾	13.00 ⁴⁾	---	---	---
Max. Gebäudelänge m	20.00	20.00	30.00	---	30.00	40.00	---	---	40.00
Grenzabstand § BNO	35	35	35	35 ²⁾	35/10	35/10	11	12	35
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	III	III	III	IV	II/III	
Zonenvorschriften BNO	§ 8	§ 8	§ 8	§ 9	§ 10	§ 10	§ 11	§ 12	§ 13

¹⁾ Bezüglich der Ausnutzungsziffer ist der tiefere Wert für Wohnflächen massgebend, bezüglich der Grünflächenziffern gilt der höhere Wert für reine Wohnbauten.

²⁾ Richtwerte gemäss § 9 Abs. 2/3 BNO

³⁾ Richtwert

⁴⁾ Wenn mehr als 50% des Erdgeschosses für Gewerbe/Dienstleistungen genutzt werden, die eine grössere Raumhöhe erfordern, können die Gesamtwerte um maximal 1.00 m erhöht werden.

§ 8

Wohnzonen W1,
W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die wesentliche ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.).

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können.

§ 9

Zentrumszone,
Nutzung

¹ Die Zentrumszone umfasst den Bereich des alten Dorfkerns sowie den später entstandenen und noch in Entwicklung begriffenen Zentrumsbereich entlang der Hauptstrasse. Wohnen, Dienstleistungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Erwünscht sind insbesondere Nutzungen, welche publikumsorientiert sind und zu einem lebendigen Dorfkern beitragen. Neue Wohnbauten mit einem Wohnanteil von mehr als 30% sind in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern nicht zulässig. Solche Bauformen sind nur ausnahmsweise möglich, wenn Restflächen oder Baulücken anders nicht auf sinnvolle Weise bebaut werden können.

Gestaltung

² Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind in der gesamten Zentrumszone so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Innerhalb der schraffierten Flächen prägt die bestehende bauliche Struktur das Ortsbild. Sie ist in ihren Grundzügen zu erhalten und wo nötig sinnvoll zu ergänzen. Der Richtwert für die Gebäudehöhe beträgt 7.50 m, derjenige für die Firsthöhe 11.00 m.

³ In den übrigen Bereichen der Zentrumszone kann von den traditionellen Bebauungsmustern und -formen abgewichen werden, sofern eine gute Gestaltung der öffentlichen Räume und der Übergänge zu den bestehenden Bauten resultiert. Der Richtwert für die Gebäudehöhe beträgt 10.00 m, derjenige für die Firsthöhe 13.50 m.

Hauptstrassenraum
Zentrumszone

⁴ Die Gestaltung des zentralen Raumes entlang der Hauptstrasse ist von besonderer Bedeutung. Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen über 1.20 m Höhe sind in diesem Bereich nicht zulässig. Auf der Grundlage eines entsprechenden Gestaltungskonzepts oder -richtplans kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen betreffend der Stellung und Gestaltung von Bauten sowie der Aussenraumgestaltung und Bepflanzung machen.

Abweichungen von den Richtwerten

⁵ Von den in § 7 festgelegten Richtwerten kann im Interesse ortsbau-lich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird eine Abwei-chung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.

Studie Gesamt-ausnützung

⁶ Betrifft ein Bauvorhaben nur einen Teil einer Parzelle, ist mit einer Studie nachzuweisen, dass die minimale Ausnützungsziffer für die Gesamtparzelle erreicht werden kann.

⁷ Innerhalb der Dorfzone sind keine permanenten Plakatstellen bzw. Fremdreklamen zulässig. Unter diesen Begriff fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Ideen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem örtlichen Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.

Voranfrage

⁸ Für Neubauten sowie wesentliche Umbauten oder Umnutzungen innerhalb der Dorfzone wird empfohlen, vor dem Baugesuch ein Vorprojekt im Sinn einer Voranfrage einzureichen. Der Gemeinderat prüft dieses im Hinblick auf die in Absatz 2 und 3 formulierten Anfor-derungen. Er kann für die Beurteilung Fachleute beiziehen.

§ 10

Wohn- und Arbeits-zonen WA2 und WA3

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 sind für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie land-wirtschaftliche Bauten bestimmt.

² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m und einer Firsthöhe von 6.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

~~³ Für Betriebsgebäude, die gegen § 7 Abs. 1 BNO verstossen, gilt über die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG hinaus:~~

- ~~- Angemessene Erweiterungen und Umbauten sowie Zweckände-rungen sind unabhängig einer allfälligen Verstärkung der Rechts-widrigkeit zulässig, sofern die Veränderungen zu einer gesamthaft besseren Lösung (namentlich in architektonischer Hinsicht und bezüglich Ortsbild sowie nachbarschaftlicher Interessen) führen.~~
- ~~- Der Wiederaufbau am bestehenden Standort ist zulässig, sofern die notwendigen und zumutbaren Massnahmen getroffen wer-den, um eine bessere Lösung (namentlich in architektonischer Hinsicht) zu erreichen. Eine andere Volumenverteilung ist zulässig, wenn eine gesamthaft bessere Lösung entsteht (namentlich in architektonischer Hinsicht und bezüglich Ortsbild sowie nachbar-schaftlicher Interessen). Vorbehalten bleiben allfällige notwendige kantonale Zustimmungen.~~
- ~~- Neue Rechtswidrigkeiten sind nicht zulässig~~
- ~~- Zur Frage, ob das Bauvorhaben eine gesamthaft bessere Lösung ermöglicht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft die Stellungnahme einer unabhängigen Fachperson ein. Die Stel-lungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.~~

Aufgehoben durch
VGE vom 26.5.2014
(WBE. 2011, 301, Art. 52)

Zurückweisung an
Gemeinde

§ 11

Industriezone

¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Bei Neubauten entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen über Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände, über Verkehrs- und Parkierungsanlagen. Für die Industriezone Obermatten gilt als maximale Gebäudehöhe ein Richtwert von 15 m.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für die im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke beansprucht wird.

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

³ Die Umgebung öffentlicher Bauten und Anlagen ist naturnah zu gestalten. Davon ausgenommen sind die Spiel- und Sportplatzflächen. Details inklusive Unterhalt der Freiflächen werden im Naturschutzreglement geregelt.

§ 13

Spezialzone für Pferdesport SP

¹ Die Spezialzone für Pferdesport (SP) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Pferdesportanlagen bestimmt.

² Innerhalb der Teilzone A sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Pferdesport dienen. Dies sind insbesondere Stallungen, Räume und Silos für Futtervorräte, gedeckte oder offene Aussenreit- und Bewegungsplätze, Einstellräume für Betriebs- und Unterhaltsfahrzeuge sowie Parkplätze für Personal, Besucherinnen und Besucher.

³ Wohnräume sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Bei Veränderungen an Bauten und Anlagen sind soweit möglich und zumutbar bauliche und betriebliche Massnahmen zu treffen, um Lärmemissionen auf die benachbarte Wohnzone zu minimieren.

⁵ Innerhalb der Teilzone B sind Anlagen wie nicht überdeckte Ausseureit- oder Bewegungsplätze, jedoch keine Hochbauten oder Verkehrsanlagen (befestigte Zufahrten, Parkplätze und dgl.) zulässig.

B. LANDWIRTSCHAFTSZONEN

§ 14

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

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

Bauten

⁴ 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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt, im übrigen werden Gebäudehöhen und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

C. WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG

§ 15

Weilerzone

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der beiden Weiler „Hof“ und „Ägerten“ unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in den nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Die im Kulturlandplan mit einem blauen Quadrat bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Die bezeichneten Bauten dürfen höchstens 4 Wohneinheiten aufweisen. Das Schaffen neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. einem Garageplatz pro Wohneinheit in den bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden können.

⁵ Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

⁶ Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Absätze 2, 4 und 5 unterstellt sowie zusätzliche Neubauten vorgesehen werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

⁷ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Absätze 2, 4 und 5 setzen voraus, dass die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan vorhanden ist.

§ 16

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone umfasst ein Gebiet, das für die Entnahme von Steinen und Erde bestimmt ist. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartements erteilte Baubewilligung voraus. Sie enthält den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil. Die Baubewilligung richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Rekultivierung. Der Abbau- und Rekultivierungsplan zeigt auf, wie während und nach dem Abbau der ökologische Ausgleich gewährleistet wird.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 17

*Schlammdepot, Rekultivierungszone mit
Nachnutzung Naturschutz*

Die Fläche beim Schlammdepot ist als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach einem Rekultivierungs- und Pflegeplan.

§ 18

Übergangszone

¹ Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauten sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

D. SCHUTZZONEN

§ 19

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

² Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Vorbehalten bleiben spezifische Abweichungen, die sich aus dem Naturschutzreglement gemäss Abs. 3 ergeben.

³ Detaillierte Schutz- und Pflegebestimmungen werden im Naturschutzreglement gemäss § 54 BNO festgehalten.

§ 20

*Naturschutzzone
Wald*

Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften, naturnaher Altholzbestände mit hohem Eichenanteil und viel Totholz, geomorphologischen Besonderheiten, seltenen Tier- und Pflanzenarten, Amphibienlaichgewässer und Reptilienvorkommen, von Waldbächen mit begleitenden besonderen Bestandesstrukturen, die im öffentlichen Interesse zu erhalten und zu fördern sind. Die darauf ausgerichteten Nutzungs- und Pflegeplanbestimmungen werden im Wirtschaftsplan festgelegt.

§ 21

Magerwiesen

¹ Magerwiesen werden extensiv genutzt und weisen besonders schutzwürdige Pflanzen und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund auf. Es ist ein grosser Artenreichtum (Magerkeitszeiger) anzustreben.

² Die Magerwiesen sind jährlich einmal, in der Regel nach dem 15. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Ein Emdschnitt ist zulässig, wenn dadurch die Artenvielfalt der Wiesen nicht beeinträchtigt wird. Falls Orchideen oder Karthäusernelken vorkommen, ist die Mahd in der ersten Hälfte Juli durchzuführen.

³ In den Magerwiesen ist nicht zulässig: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung.

⁴ Das Areal der Weidegenossenschaft Schorüti soll im bisherigen Rahmen bewirtschaftet werden.

⁵ Besondere Vereinbarungen zwischen Gemeinde/Kanton und Bewirtschaftenden bleiben vorbehalten.

E. ÜBERLAGERTE SCHUTZZONEN

§ 22

Uferschutzstreifen

¹ Der Uferschutzstreifen dient der Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation sowie dem Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen.

² Der Uferschutzstreifen umfasst im Baugebiet einen beidseitigen Landstreifen von je 3 m ab Uferlinie (mittlerer Sommerwasserstand) bei Uerke und Kölliker- resp. Mühlebach, bzw. 1 m ab Uferlinie (mittlerer Sommerwasserstand) bei den übrigen Bächen. Der Uferschutzstreifen ausserhalb der Bauzonen umfasst einen beidseitigen Landstreifen von ca. 3 m Breite ab Uferlinie (mittlerer Sommerwasserstand) und hat Gültigkeit für sämtliche eingezeichneten Fließgewässer. Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, wird der Uferschutzstreifen durch die äussere Bestockungslinie begrenzt.

³ Im Bereich der Uferschutzstreifen sind untersagt: Pflügen, Düngen, Pflanzenschutz und Unkrautvertilgungsmittel, Abbrennen, Materialablagerungen und weitere Veränderungen. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz, die Neuanspflanzung von Ufergehölz und dessen naturnahe Gestaltung. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

§ 23

Landschafts-
schutzzone

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

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 BNO.

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

§ 24

Landschafts-
schonzone

Innerhalb der Landschaftsschonzone sind bauliche Massnahmen wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur Bauten bis zu 100 m² Grundfläche, Anlagen oder Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) von weniger als 200 m² sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), wenn sie der Grundnutzung gemäss § 14 Abs. 1 entsprechen, auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen

§ 25

Wässermatten

Die Wässermatten sind als Dauerwiesen ökologisch zu bewirtschaften. Vorhandene Wasserläufe sind zu erhalten. Der Unterhalt der Einrichtungen und die Nutzung der Wässermatten werden zwischen dem Gemeinderat und dem Grundeigentümer vereinbart.

F. SCHUTZOBJEKTE

§ 26

Objekte mit Substanz-
schutz

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

Bauten mit Volumen-
schutz

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Ebenso kann er in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte gewähren.

³ Die historischen Grenzsteine sind geschützt. Sie sind nach Bedarf zu säubern und von Überwucherungen freizuhalten.

⁴ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in Absatz 1 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

⁵ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

§ 27

Hecken, Feld- und Ufer-
gehölze, Einzelbäume,
Baumgruppen und
Hochstammobst-
anlagen

¹ Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb Hecken), Einzelbäume und Baumgruppen sowie Hochstammobstanlagen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Hecken sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 der Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

³ Abgehende Hochstammobstbäume im Kulturland sind wieder durch Hochstammobstbäume zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung sowie Ersatz und Neupflanzung mit geeigneten Mitteln. Die Details regelt das Naturschutzreglement.

⁴ Eine Beseitigung der im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten Objekte darf nur mit Einwilligung des Gemeinderates oder der zuständigen Amtsstelle vorgenommen werden und nur, wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild besonders bedeutend, Sie dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Waldränder

⁵ Dem Aufbau der Pflanzenbestände an Waldrändern ist aus landwirtschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Die bezeichneten wertvollen Waldränder sind zu erhalten, die übrigen durch geeignete forstliche Massnahmen zu verbessern. Mittelfristig ist ein stufiger Waldrand mit Mantel und ausgeprägtem Saum (Strauch- und Krautschicht) anzustreben. Der Waldrand ist, wo immer möglich, zu stufen. Vorgelagerte Aufforstungen sind möglich, wenn der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

Amphibien-
laichplätze

⁶ Die Amphibienlaichplätze sind geschützt und fachgerecht zu pflegen. Der Gemeinderat bestimmt die mit deren Pflege betrauten Organe.

§ 28

Schutz der geolo-
gischen Objekte

Die im Kulturlandplan aufgeführten geologischen Objekte sind von naturgeschichtlichem Wert und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

§ 29

Aussichtspunkte

Von den Aussichtspunkten ist die Aussicht auf das Dorf und die Umgebung zu gewährleisten.

§ 30

Archäologische
Fundstellen

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten archäologischen Fundstellen bezeichnen Gebiete, bei denen mit grosser Wahrscheinlichkeit bei Bauarbeiten Bodenfunde zutage gefördert werden können. Die Gemeindebehörden haben vor Beginn der Bauarbeiten, bei welchen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, die Kantonsarchäologie zu verständigen.

² Bodenfunde, die bei Erdbewegungen zutage gefördert werden, sind den Behörden und der Kantonsarchäologie unverzüglich zu melden.

IV. DEFINITIONEN UND BAUVORSCHRIFTEN

§ 31

Ausnützungsziffer

¹ Für die Ermittlung der Ausnützungsziffer gelten Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht als Bruttogeschossfläche.

² Gebäude die den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %

§ 32

Grünflächenziffer

¹ Lineare Hecken werden je Meter Länge mit 2 m Breite als Zuschlag zur Grünfläche gerechnet. Flächige Hecken (breiter als 2 m) werden mit der effektiven Fläche als Zuschlag gerechnet.

² Als Hecke gilt eine geschlossene Bepflanzung von minimal 10 Sträuchern verschiedener botanischer Arten, die zu mindestens 75 % aus einheimischen Sträuchern oder Bäumen bestehen.

³ Ein standortheimischer Hochstammbaum gilt als 30 m² Grünfläche.

⁴ Der Gemeinderat erlässt ein Merkblatt (siehe Beilage zur BNO), welches über die als einheimisch geltenden Sträucher und Bäume Auskunft gibt.

§ 33

Reduktion der Gebäude- bzw. Firsthöhe

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf eine optisch für die benachbarten Grundstücke wirksame Weise und auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden.

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um das durchschnittliche Mass, um welches diese Aufbauten die Dachfläche überragen.

§ 34

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 Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 35

Grenzabstand

¹ Der minimale Grenzabstand ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Gebäudelänge entsprechend der nachstehenden Tabelle:

Gebäudehöhe		bis 3.0 m	über 7.51 m	3.01 - 7.5 m
Gebäudelänge				
- 10.00 m	Grenzab- stand in m:	4.00	4.00	5.00
10.01 - 15.00 m		4.00	4.50	5.75
15.01 - 20.00 m		4.50	5.00	6.50
20.01 - 25.00 m		5.00	5.50	7.25
25.01 - 30.00 m		5.50	6.00	8.00
30.01 - 35.00 m		6.00	6.50	8.75
35.01 - 40.00 m		6.50	7.00	9.50
40.01 - 45.00 m		7.00	7.50	10.25
ab 45.01 m		7.50	8.00	11.00

² Durch die Anordnung der Attikageschosse und der Firste bei Pultdächern dürfen Nachbargrundstücke nicht mehr beeinträchtigt werden, als durch ein Vergleichsprojekt mit Giebeldach. Nötigenfalls sind die Grenzabstände aufgrund eines Schattendiagramms festzulegen.

³ Fällt die Abgrenzung zwischen einer Bauzone und Kulturland nicht mit einer Parzellengrenze zusammen, ist gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Dieser kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung weder reduziert noch aufgehoben werden.

§ 36

Bauabstände an Gemeindestrassen

¹ Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Strassen mit öffentlichem Verkehr dürfen nicht höher sein als 1,8 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

² Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

§ 37

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens

- Zone W1 : 2000 m²
- Zonen W2 und WA2 : 2000 m²
- Zone W3 und WA3 : 3000 m²

beträgt.

² Arealüberbauungen können von der Regelbauweise wie folgt abweichen: Erhöhung der Ausnützungsziffer um maximal 15 %, Abweichungen bezüglich der internen Gebäudeabstände und der maximalen Gebäudelängen.

³ Mit der Baueingabe für eine Arealüberbauung ist ein Modell im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

§ 38

*Benützung von
Privateigentum*

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, 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.

§ 39

*Brandruinen,
Baulücken*

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

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

§ 40

Wärmeisolation

Aussenwände dürfen bei bestehenden Bauten nachträglich isoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 41

Wohnhygiene

¹ Die Situierung der Bauten hat auf genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen.

Innenräume

² Das angrenzende Terrain bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen von unter Terrain liegenden Wohnungen darf auf der Belichtungsseite auf die ganze Raumbreite maximal 0,8 m über dem Fussboden liegen. Angrenzende Böschungen und Stützmauern müssen unter einem Winkel von mindestens 45° vom Schnittpunkt Fussboden/Aussenfassade zurückversetzt werden.

§ 42

*Raummasse, Fenster-
grössen, Nebenräume*

¹ Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume müssen auf wenigstens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. In Dachzimmern muss auf wenigstens 1/3 der nach Bruttogeschossflächenberechnung massgebenden Bodenfläche die Höhe mindestens 2,2 m betragen.

² Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmasse) mindestens 1/8 der nach BGF-Berechnung massgebenden Bodenfläche, wenigstens aber 0,8 m² zu betragen. Räume, die Fenster oder Türen zu Wintergärten, Veranden oder verglasten Balkonen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen einer anderen, direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

³ Wohn- und Schlafräume müssen eine Bruttogeschossfläche von mindestens 10 m² aufweisen.

⁴ Für Altbauten, insbesondere Hochstudhäuser, kann der Gemeinderat Abweichungen von den Vorschriften gemäss Abs. 1 bis 3 zulassen.

⁵ In Mehrfamilienhäusern sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 43

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.

§ 44

Abstellplätze, Zufahrten

¹ Die Plätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

² Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind.

§ 45

Kinderspielplätze

Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 46

Entsorgungs- und Kompostierungsplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder zusammenhängenden Gebäudegruppen sind an der Abfuhrroute gelegene, gut zugängliche Abstellplätze für Kehr- und Grüncontainer zu erstellen.

² Nach Möglichkeit sind Kompostplätze anzulegen.

V. SCHUTZVORSCHRIFTEN

§ 47 (bisher § 52)

Ortsbildgestaltung"

¹ Ist die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild für deren Bewilligung von Bedeutung, sind unter anderem folgende Kriterien zu beurteilen:

- 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) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 48

Naturschutz; Grundsatz

Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Neu zu erstellende Anlagen sind nach Möglichkeit zu begrünen und naturnah zu gestalten. Die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts sind in jedem Fall vorbehalten.

§ 49

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller Übermässiger 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.

§ 50

Lärmschutz

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

§ 51

Hochwasser- gefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser.

² In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdung angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks und dgl. sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährliche Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in den Untergeschossen nicht zulässig.

³ Wer in der Hochwassergefahrenzone 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.

⁴ In den übrigen Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann der Gemeinderat verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen kann sie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

VI. VOLLZUG, VERFAHREN

§ 52

Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen. Für die Belange des Naturschutzes kann eine beratende Kommission eingesetzt werden.
- ² Der Gemeinderat ist für Verfügungen und Entscheide aller Art zuständig. Er kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung oder eine Kommission delegieren.
- ³ Der Gemeinderat kann die Bewilligung geringfügiger Bauvorhaben im Sinne von § 61 BauG an die Bauverwaltung übertragen.

§ 53

Gebühren, Kosten

- ¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von der erteilten Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird.
- ² Die Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
- ³ Die Auslagen für externe Fachgutachten, Expertisen etc. hat, nach vorgängiger Eröffnung durch den Gemeinderat, der Baugesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für die zu erwartenden Kosten Kostenvorschuss und/oder Sicherstellung verlangen.

§ 54

Vollzug Naturschutz

- ¹ Der Gemeinderat erlässt ein Naturschutzreglement, welches die spezifischen Schutz- und Aufwertungsziele für die Naturschutzzonen und -objekte sowie die zur Umsetzung erforderlichen Massnahmen enthält.
- ² Der Gemeinderat erstattet der Bevölkerung regelmässig einen Bericht über den Zustand der Naturschutzzonen und -objekte.
- ³ Hecken und Hochstammbäume, welche im Zusammenhang mit Bauvorhaben gerodet werden, sind zu kennzeichnen.

VII. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 55 (bisher § 60)

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. Dezember 1997
- Der Bauzonenplan vom 4. Juni 1993 inkl. Änderungen vom 15. Dezember 1997, 19. Mai 2000 und 8. Juni 2001
- Der Kulturlandplan vom 4. Juni 1993 inkl. Änderungen vom 15. Dezember 1997 und 19. Mai 2000

Anhang 1

Liste der Kulturobjekte mit Substanzschutz

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (weisse Quadrate)

Nr.	Objekt	Adresse
1	Ref. Pfarrkirche, um 1507	Kirchgasse
2	Ref. Pfarrhaus, 1736	Kirchgasse
3	Strohdachhaus Suter-Kasper, um 1800	Schönenwerderstrasse 6
4	Speicher, 1749	Schönenwerderstrasse 6
5	Strohdachhaus, Ortsmuseum	Hauptstrasse 41
6	Gasthaus "Bären", 1777	Hauptstrasse 24
7	Landhaus Bindschedler, 1801	Richtergasse 5
8	Strohdachhaus, 1803/04	Hauptstrasse 94

Kommunale Kulturobjekte gemäss § 26 BNO (rote Quadrate)

(Die Festlegung der kommunalen Kulturobjekte ist von der Gemeindeversammlung am 26. November 2010 zurückgewiesen worden und ist pending.)

Beilage zur Bau- und Nutzungsordnung

Merkblatt einheimische Bäume und Sträucher

Deutsch	Lateinisch
Apfel	Malus communis
Aprikose	Prunus Armeniaca
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birne	Pyrus communis
Edelkastanie, Marroni	Castanea sativa
Esche	Fraxinus excelsior
Faulbaum	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier sp.
Grauerle	Alnus incana
Hagebuche	Carpinus betulus
Hartriegel, roter	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus Avellana
Heckenkirsche, rote	Lonicera xylosteum
Holunder, roter; Traubenholunder	Sambucus racemosa
Holunder, schwarzer; H., gelber; H., geschnitzblättriger	Sambucus nigra ssp.
Hunds- oder Heckenrose	Rosa canina
Johannisbeere	Ribes sp.
Kirsche	Prunus cerasus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Pfirsich	Prunus Persica
Quitte	Cydonia oblonga
Rotbuche	Fagus sylvatica
Salweide	Salix caprea
Schneeball, wolliger; Schneeball, gemeiner	Viburnum opulus, V. lantana
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stachelbeere	Ribes Uva-crispa
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Walnuss	Juglans regia
Weichsel, Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Weiss-Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata