

Gemeinde Unterlunkhofen / Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung «Huserhof»

gemäss § 15 BauG

Orientierungsinhalt

BNO vom 15.11.2013 / 05.03.2014

rechtskräftige BNO



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigungsinhalt

BNO, Teiländerung „Huserhof“

Erläuterungen:

rot unterstrichener Text: geänderte Bestimmungen

BVURO.15.194-1

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2017-001117 vom: 20. September 2017

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 6. November 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU

ÄNDERUNG Nr. ...1.....

zu Bno/Bo/No vom

5. März 2014

Vorprüfungsbericht vom:

22.08.2016

Mitwirkung/Öffentliche Auflage vom:

05.09.2016 - 04.10.2016

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

18.11.2016

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigung:

Orientierungsinhalt

Genehmigungsinhalt

2. Raumplanung

§ 9 Gewerbezone G generell

¹ Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe sowie für Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche (pro Ladengeschäft) bestimmt.

² Für gewerbliche Bauten beträgt die Baumassenziffer (BZ) 5. Der maximale Wohnanteil beträgt 15 % (Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche).

³ Mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) sind konsequent naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken, Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Gewerbezone „Huserhof“ Stammparzelle 94:

⁵ Für gewerbliche Bauten beträgt die Baumassenziffer (BZ) 5. Der maximale Wohnanteil beträgt 30 % (Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche).

⁶ Die Gewerbezone „Huserhof“ darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die bauliche Gestaltung und die Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Damit die höheren Anforderungen an die Gestaltungsplanung „Huserhof“ erreicht werden, sind verschiedene Überbaumöglichkeiten zu prüfen.

2. Raumplanung

§ 9 Gewerbezone G generell

¹ ...

² ...

³ ...

⁴ ...

Gewerbezone „Huserhof“ Stammparzelle 94:

⁵ Für gewerbliche Bauten beträgt die Baumassenziffer (BZ) 3. Der maximale Wohnanteil beträgt 60 % (Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche).

⁶ ...

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Version Genehmigung

Vorprüfungsbericht vom	10. April 2013
Mitwirkung vom	29. April 2013 bis 28. Mai 2013
Öffentlich aufgelegt vom	26. August 2013 bis 24. September 2013
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am	15. November 2013

Der Gemeindeammann:

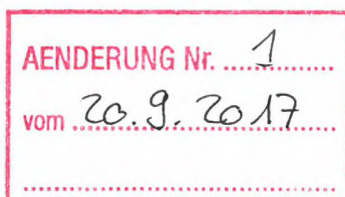

Roger Cébe

Die Gemeindeschreiberin:


Claudia Burkart

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. März 2014



Der Staatsschreiber:



INHALTSVERZEICHNIS

	§		Seite
1.		Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	
1.1	1	Geltungsbereich	5
1.2	2	Übergeordnetes Recht	5
2.		Raumplanung	
2.1		Planungsgrundsätze	
	3	Planungsgrundsätze	5-6
2.2		Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht	
	4	Sondernutzungsplanung	6-7
2.3		Weitere Planungsinstrumente	
	5	Weitere Planungsinstrumente	7-8
3.		Zonenvorschriften	
3.1		Bauzonen	
3.1.1	6	Bauzonenübersicht, Tabelle	9-10
3.1.2	7	Dorfzone	10
3.1.3	8	Wohnzonen generell	11
3.1.4	9	Gewerbezone	11-12
3.1.5	10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12-13
3.1.6	11	Grünzone	13
3.2		Landwirtschaftszonen	
3.2.1	12	Landwirtschaftszone	14
3.2.2	13	Bauten in der Landwirtschaftszone	14
3.3		Schutzzonen	
3.3.1	14	Naturschutzzonen Kulturland	14-15
3.3.2	15	Naturschutzzone Wald	15
3.4		Überlagerte Schutzzonen	
3.4.1	16	Landschaftsschutzzone	16
3.4.2	17	Gewässerräume Hochwasserschutz	16
3.5		Schutzobjek	
3.5.1	18	Naturobjekte	16-17
3.5.2	19	Geschützte Objekte	18
3.5.3	20	Kulturobjekte	18-19
3.6		Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
3.6.1	21	Weilerzone	19-21
4.		Baubegriffe und Messweisen	
4.1		Abstände	
4.1.1	22	Abstand gegenüber dem Kulturland und der Grünzone	21
4.1.2	23	Abstand gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	21-22

	§		Seite
	4.1.3	24 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen	22
4.2		Nutzungsichte	
	4.2.1	25 Ausnützungsziffer	23
	4.2.2	26 Klein- und Anbauten	23
	4.2.3	27 Kleinstbauten	23
4.3		Arealüberbauung	
	4.3.1	28 Arealüberbauung	23
4.4		Störmass von Betrieben	
	4.4.1	29 Störmass von Betrieben	23-24
4.5		Nettoladenfläche	
	4.5.1	30 Nettoladenfläche	24
5.		Bauvorschriften	
5.1		Baureife, Erschliessung	
	5.1.1	31 Benennung, Nummerierung, Benützung von Privateigentum	24
5.2		Technische Bauvorschriften	
	5.2.1	32 Allgemeine Anforderungen	24-25
	5.2.2	33 Energieeffizienz	25
5.3		Wohnhygiene	
	5.3.1	34 Ausrichtung der Wohnungen	25
	5.3.2	35 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	26
	5.3.3	36 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	26
5.4		Ausstattung	
	5.4.1	37 Velos, Kinderwagen	27
	5.4.2	38 Spielplätze	27
	5.4.3	39 Entsorgung	27
6.		Schutzvorschriften	
6.1		Ortsbild- und Denkmalschutz	
	6.1.1	40 Ortsbildschutz	27-28
	6.1.2	41 Dachgestaltung	28
	6.1.3	42 Aussenraumgestaltung	28-29
6.2		Ökologischer Ausgleich	
	6.2.1	43 Einwirkungen	29
	6.2.2	44 Lärmschutz	29
7.		Vollzug, Verfahren	
	7.1	45 Zuständigkeit	29
	7.2	46 Gebühren	30
	7.3	47 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	30
8.		Schluss- und Übergangsbestimmung	
	8.1	48 Übergangsbestimmung	30
	8.2	49 Aufhebung bisherigen Rechts	30

9.***Anhänge***

9.1	Anhang I: Gestaltung der Dorfzone	31
9.2	Anhang II: Verzeichnis der Schutz- und Kulturobjekte	32

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

²Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

¹Der Siedlungsaufbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
- der Aufwertung von Aussenräumen
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

²Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Einzonungen und verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss sind zu fördern.

⁷ Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

2.2. Erschließung- und Gestaltungspläne

Erschließung-, Gestaltungsplanpflicht

§ 4 Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

² Das Gestaltungsplangebiet „Mühlegg“ darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Folgende Anforderungen und Zielvorgaben sind zu erfüllen:

Städtebauliche Betrachtung

- Im Ortsbereich „Mühlegg“ soll ein ruhiges, homogenes und gut durchgrüntes Wohnquartier entstehen.
- Die Überbauungsdichte soll unterschiedlich sein, d. h. im Nordwesten dichte Bebauung, gegen Süden und entlang der Bauzonengrenze aufgelockerte Bebauung.
- Festlegung einer einheitlichen Dachlandschaft (nur Satteldächer oder nur Flachdächer, mit differenzierter Anordnung von Attikageschossen).
- Die Gestaltung im nördlichen Bereich entlang des Arnerbachs und der Grünzone sind mit der Gestaltungsplanung abschliessend rechtsgültig zu regeln.
- Zurückhaltende Farbgebung der Hochbauten (Pastelltöne, keine grellen oder reinen Farben).

Erschliessung

- Mit der Erschliessungsplanung sind die Anforderung an die mehrbeanspruchten Verkehrsanlagen und die Verkehrssicherheit zu prüfen inkl. Anschluss Kantonsstrasse (Zugerstrasse K262).

- Für den Ortsbereich „Mühlegg“ ist die ÖV-Anbindung im Rahmen des ÖV-Gesamtkonzepts technisch und kostenmässig zu konkretisieren und eine auch für das Gebiet „Mühlegg“ erschliessungstechnisch und baulich sinnvolle Postautohaltestelleagemässig zu bestimmen (Inhalt Gestaltungsplan).
- Die zukünftigen Anlagen der Erschliessung für die Fussgänger und die Grünkorridore sind Inhalt der Gestaltungsplanung).

Freiraum / Begrünung

- Das wesentliche Kriterium der Qualität einer Überbauung ist neben der Architektur der Umgang mit den Freiflächen (Landschaftsgestaltung).

Die Massnahmen sind mit der Gestaltungsplanung zu konkretisieren, so namentlich:

- Vermeidung von grösseren Terraineingriffen
- Böschungen sind wenn immer möglich natürlich zu gestalten (keine abrupten oder steilen Böschungen).
- Festlegung von Stützmauern (Höhe, Materialisierung, Begrünung, usw.).

Diverses

- Entlang der Zugerstrasse (K262) sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu erfüllen. Auf der Grundlage eines Lärmgutachtens sind die baulichen und gestalterischen Massnahmen zu konkretisieren. Im Gestaltungsplan und in den Sondernutzungsvorschriften sind die Voraussetzung für die zukünftige Umsetzung abschliessend, rechtsgültig zu regeln.
- Damit die höheren Anforderungen an den Sondernutzungsplan des Baugebiets „Mühlegg“ erreicht werden, sind verschiedene Überbaumungsmöglichkeit zu prüfen.

2.3. Weitere Planungsinstrumente

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

¹Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

²Richtpläne zeigen die gewünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³Die zusätzlichen Planungsinstrumente wie Leitbild, Testplanungen u.a. werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1

§ 6 Bauzonenübersicht

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnutzung	Baumassen- ziffer BZ	traufseitig / talseitig Fas- sadenhöhe Schrägdach	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdächer	Dachneigung Grad a.T.	max. Gebäude- länge	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeitsstufe
Dorfzone	D braun	3	-		10.5	14.0		30 – 45	30	4	–	III
Mehrfam.- hauszone	MF rot	3	0.7		10.5	13.0		25 - 45 ausgenommen Kleinbauten	30	5	10	II
Einfami- lienhaus- zone	EF beige	2	0.45		7.5	10.0		20 – 45	25	4	8	II
Wohn- zone Hang	WH gelb	2	0.40		7.0	9.0		20 – 45	25	4	8	II
Gewerbe- zone	G violett	-		5	8.0	10.5	11.0	–	30	5	–	III
Zone für öf- fentl. Bauten + Anlagen	OeB grau											II
Grünzone	Gr grün											II

⇒ weiteres Kapital von § 6 BNO siehe Seite 10

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

3.1.2

§ 7 Dorfzone

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung des wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 250 m² Netto-Ladenfläche (pro Ladengeschäft). Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.0 m aufweisen.

² Bauten dürfen umgebaut, ungenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ersatz- und Ergänzungsbauten bewilligen. Ein generelles Abbruchverbot gilt für Bauten mit Substanzschutz.

³ Die innere Siedlungsentwicklung mit der Verdichtung nach Innen verbunden mit einer Erhöhung der Siedlungsqualität ist im Rahmen der zukünftigen Nutzungsplanung umzusetzen.

⁴ Dachneigung:

- Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.
- Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken. Sie müssen mindestens 50 cm von der Fassadenflucht bzw. 1 m von der Giebelfassade entfernt sein. Ihr oberer Ansatz muss, senkrecht gemessen, mindestens 1 m unter dem Dachfirst liegen, siehe Anhang 9.1.

⁵ Über die farbliche Gestaltung sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Farbmuster vorzulegen.

- Bei zusammengebauten Gebäuden sind die angrenzenden Bauten in den Fassadenplänen darzustellen.
- Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Der Inhalt des Umgebungsplanes hat sich u. a. an den ortstypischen Vorplätzen zu orientieren, ergänzt mit einer standortheimischen und ortsüblichen Bepflanzung.

⁶ Fassadenrenovierungen benötigen eine Baubewilligung, sofern diese nicht dem ursprünglichen Zustand (Farbe, Gestaltung, Materialisierung, usw.) entsprechen.

⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig die kantonalen Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

3.1.3

§ 8 Wohnzonen generell

¹ Die Wohnzonen WH, EF und MF dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind in den Zonen WH und EF Einfamilienhäuser, Terrassenhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser gestattet. Jede Wohneinheit muss über einen Gartenanteil oder eine teilweise bepflanzte Terrasse verfügen. Mit dem Gestaltungsplan kann von den allgemeinen Nutzungsplänen – insbesondere Bauweise, Baumasse (*zugelassen ist in der Zone WH ein zusätzliches Geschoss*), Ausnutzung (AZ), alle Abstände (Gebäude, Strassen, Grünzone, Wald, Gewässer, Landwirtschaftszone), Form und Gliederung von Baukubus und Dachform – abgewichen werden.

³ In den Zonen WH und EF ist pro Haus eine Einliegerwohnung mit einer Geschossfläche von maximal 80 m² gestattet.

Mehrfamilienhauszone MF

⁴ Die Zone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet.

Für bestehende EFH und REFH innerhalb der Mehrfamilienhauszone sind 2 Vollgeschosse, talseitige/traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m, Gesamthöhe max. 10.0 m zugelassen.

Einfamilienhauszone EF

⁵ Die EF ist für Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

Im Baugebiet zwischen der Klosterrebenstrasse und der Zugerstrasse K262 sind als einzige Ausnahme neben den Gestaltungsplangebietten Terrassenhäuser nur mit Flachdachgestaltung sowie mit extensiver Begrünung (Gesamthöhe 10.5 m / Gebäudelänge max. 30 m) gestattet.

Wohnzone Hang WH

⁶ Die WH ist – Gestaltungsplan vorbehalten – für freistehende Ein- und Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt.

In der Wohnzone Hang WH sind im Gebiet „Mühlegg“ Flachdächer gestattet. Die Gesamthöhe von 9.0 m gilt als Richtwert.

⁷ Der Gebäudekubus ist – Gestaltungsplan vorbehalten – parallel zum Hang zu stellen (Firstrichtung).

3.1.4

§ 9 Gewerbezone G generell

¹ Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe sowie für Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche (pro Ladengeschäft) bestimmt.

²Für gewerbliche Bauten beträgt die Baumassenziffer (BZ) 5. Der maximale Wohnanteil beträgt 15 % (Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche).

³Mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) sind konsequent naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

⁴Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken, Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Gewerbezone
„Huserhof“
Stammparzelle 94

⁵Für gewerbliche Bauten beträgt die Baumassenziffer (BZ) 5. Der maximale Wohnanteil beträgt 30 % (Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche).

⁶Die Gewerbezone „Huserhof“ darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die bauliche Gestaltung und die Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Damit die höheren Anforderungen an die Gestaltungsplanung „Huserhof“ erreicht werden, sind verschiedene Überbaumöglichkeiten zu prüfen.

3.1.5

§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

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

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

³Für neue Gemeindebauten gilt – im Sinne der sparsamen Energienutzung – als Minimalanforderung der MINERGIE-Standard. Bauten mit energetisch gleichwertigen oder besseren Lösungen sind zulässig.

⁴Für die Erweiterung der ARA-Kelleramt (zwischen Rottenschwilerstrasse und Jonenbach) gelten ergänzende folgende Bestimmungen:

a. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist ausschliesslich für die Erweiterung der ARA-Kelleramt bestimmt.

b. Der Hochwasserschutz wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt.

- c. Sofern für in den Bauzonenplan schraffierten Teil innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung keine ARA-Erweiterung realisiert wird, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3.1.6

§ 11 Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, Erholung, und als ökologischer Korridor. Eine Beweidung ist nicht gestattet.

² Sie ist grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Einzig zugelassen sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.), offene Pergolas / Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 10 m² sowie einer Gesamthöhe bis 3.0 m und Bienenhäuschen.

³ Kleinere Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen und privaten Werkleitungsanschlüssen für die angrenzenden Bauzonen sind erlaubt.

Entlang der öffentlichen Gewässer gelten für Bauten und Anlagen die Abstände und Nutzungsbeschränkungen gemäss kantonalem und eidgenössischem Recht.

3.2 Landwirtschaftszone

3.2.1 § 12 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und für die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1.1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Flächen zum ökologischen Ausgleich sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 § 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 § 14 Naturschutzzonen Kulturland

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

² Soweit nichts anderes festgelegt, gilt das übergeordnete Recht (§ 2 BNO). Bauten, Anlagen, die dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Folgende überkommunalen Naturschutzzonen sind ausgeschieden:

- Flachseegebiet
- Geisshofweiher
- Ruhacker
- Schnäggematte
- Wasservogelschutzgebiet
- Fronwaldwiese Arni

Es gelten das Reusstaldekret, die Reusstalverordnung und das Fronwaldwiesedekret.

⁴ Folgende kommunalen Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung, Herbstweide mit Rindern
Feuchtgebiet	blau		keine Düngung und Beweidung, kein Betreten
Streuwiese		Riedwiese/Flachmoor	Streuschnitt im Herbst / Winter

3.3.2

§ 15 Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 § 16 Landschaftsschutzzone

¹ Die 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.

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Kleinere bewilligungspflichtige Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide und Feldunterstände, Fahrmisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.4.2 § 17 Hochwasserschutz

¹ Abstände und zulässige Nutzung entlang der Gewässer richten sich nach kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung.

² Mit der zukünftigen Revision des Bauzonenplanes ist das Vorschriftenmodell gestützt auf die Gefahrenkarte Hochwasser umzusetzen inkl. Weilerzone „Geisshof“.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 § 18 Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Einzelbäume	grüner Kreis	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Geschützter Waldrand	pink punktiert	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3 m) Vorlagern
Uferschutzstreifen,	Punktsignatur - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5.2

§ 19 Geschützte Objekte

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett 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 Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit
Volumenschutz

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

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3

§ 20 Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten (Verzeichnis siehe Anhang II).

Archäologische Fund-
stellen

² In diesen Gebieten sind sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierungen, Aushub, Werkleitungsgräben) frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden. Bei Bodenfunden sind alle Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

Grabhügel Bärhau

³ Die Grabhügel im „Bärhau“ stehen unter Denkmalschutz, sie dürfen weder verändert noch beseitigt werden.

⁴ Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Wegkreuze	oranges Quadrat	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Brunnen	blauer Punkt	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Grenzsteine	violettes Quadrat	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Historische Verkehrswege	Linie pink	- Linienführung und Wegsubstanz erhalten	- Hohlwege nicht auffüllen - Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern, sowie wegbegleitenden Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1

§ 21 Weilerzone

Zweck

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Geisshof unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung

² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ortsbildschutz	³ <i>In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung 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. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.</i>
Bauliche Massnahmen	⁴ <i>Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende bauliche Massnahmen zulässig:</i>
Substanzschutz	^a <i>Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.</i>
Volumenschutz	^b <i>Blau bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild ist zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.</i>
Bauvorschriften	⁵ <i>Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.</i>
Gestaltung der Umgebung	⁶ <i>Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z. B. Schwimmbassins, etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Tennisplätze und weitere Sportanlagen sind nicht gestattet.</i>

- ⁷ Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.*
- Gestaltungsplan*
- ⁸ Mit einem Gestaltungsplan können weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellt, sowie einzelne Neubauten vorgesehen werden (2 Vollgeschosse), soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt, unter Einhaltung des Ortsbildes.*
- Baureife*
- ⁹ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan (GEP) vorhanden ist.*

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

- 4.1.1** **§ 22** Abstand gegenüber dem Kulturland und der Grünzone
- ¹ Gegenüber dem Kulturland und der Grünzone ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten*
- ² Für Klein- und Anbauten ist ein Abstand gegenüber dem Kulturland und der Grünzone von 2.0 m einzuhalten.*
- ³ Diese Grenzabstände können weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).*
- .*
- 4.1.2** **§ 23** Abstand gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen
- ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, ein absehbarer Bedarf nach einem zukünftigen Strassenausbau, usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Parkfelder (Pflichtparkfelder) ein Strassenabstand von 2 m.*

Einfriedigungen

² Für Privatstrassen im Gemeingebrauch gilt für Einfriedigungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und Böschungen ein Strassenabstand von 0.60 m. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenz (Fahrbahn bei Privatstrassen) zurückversetzt und begrünt werden.

³ Wo neben der Fahrbahn ein Geh- oder Radweg vorhanden ist, wird der Abstand für Stützmauern, Lärm- und Sichtschutz, Einfriedigungen aufgehoben.

⁴ Bei separaten Gehwegen (innerhalb der Bauzone) beträgt der minimale Abstand – Gestaltungsplan vorbehalten – 0.30 m für Stützmauern, Lärm- und Sichtschutz, Einfriedigungen.

4.1.3

§ 24 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen

¹ Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen dürfen gemessen ab niedriger gelegenen Terrain 1.80 m hoch sein. Die erforderlichen offenen Schutzgeländer auf den Stützmauern werden nicht eingerechnet (Absturzsicherung). Wo es die Gelände- verhältnisse erfordern sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückver- setzt und begrünt werden.

² Für Einfriedigungen und Sicht- und Lärmschutz gelten die glei- chen Abstandsvorschriften wie für Stützmauern.

³ Bei Terrainsicherungen sind an Stelle massiver Stützmauern – aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaume- thoden – anzuwenden. Voraussetzung ist die technische Mach- barkeit (Sicherheit, Fundation, Konstruktion, usw.) sowie die Ge- staltung und Eingliederung in das Strassen-, Quartier- und Orts- bild.

⁴ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

⁵ Innerhalb der Bauzonen können Einfriedungen, Sicht- und Lärm- schutz und Stützmauern im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Die Höhe von 1.80 m ist an der Grenze gestattet.

4.2 Nutzungsdichte

4.2.1 § 25 Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

4.2.2 § 26 Klein- und Anbauten

¹ *Für Klein- und Anbauten sind extensiv begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° zugelassen.*

² *Für freistehende und angebaute Klein- und Anbauten (Grenzabstand 2.0 m) kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft der Grenzabstand reduziert oder aufgehoben werden.*

4.2.3 § 27 Kleinstbauten

¹ *Kleinstbauten sind Bauten mit einer maximalen Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2.50 m.*

² *Der minimale Grenzabstand beträgt 0.50 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.*

4.3 Arealüberbauung

4.3.1 § 28 Arealüberbauung

¹ *Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen EF und MF*

² *Die Minimalwerte für die benötigte Landfläche betragen in der EF-Zone 2500 m²
MF-Zone 5000 m²*

³ *Die erhöhte Ausnützungsziffer beträgt in der EF-Zone $AZ = 0.50$;
MF-Zone $AZ = 0.75$*

4.4 Störmass von Betrieben

4.4.1 § 29 Störmass von Betrieben

Nicht störende Betriebe

¹ *Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.*

Mässig störende
Betriebe

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

4.5 Nettoladenfläche

4.5.1 § 30 Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

5.1.1 § 31 Benennung, Nummerierung, Benützung von Privateigentum

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

Benützung von
Privateigentum

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(-innen) ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 § 32 Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwasser, Oberflächenwasser, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

² In Hang- und Muldenanlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ *Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.*

5.2.2

§ 33 *Energieeffizienz*

¹ *Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten oder die Nutzungsziffern überschritten werden.*

5.3 Wohnhygiene

Ausrichtung der Wohnungen

5.3.1

§ 34 *Ausrichtung der Wohnungen*

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

§ 35 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume		
<i>Raumhöhe</i>		
• Vollgeschoss		mind. 2.40 m
• Dachgeschoss		mind. 2.40 m auf mind. 5 m ² Fläche
<i>Fensterfläche</i>		1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Vorschriften für Mehrfamilienhäuser		
<i>Raumgrösse</i>		
• Wohn- und Schlafräume		mind. 10 m ²
<i>Abstellraum</i>		
• Pro Wohnung		mind. 4 m ² (in der Wohnung, Keller oder Estrich)
<i>Keller</i>		
• Für eine 1-Zimmer-Wohnung		separat, abschliessbar mind. 4 m ²
• Für jedes weitere Zimmer		1 m ² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (Mindesttiefe 1.50 m).

§ 36 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

5.4.1 § 37 Velos, Kinderwagen

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

5.4.2 § 38 Spielplätze

¹ *Bei Mehrfamilienhäusern 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.*

² *Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.*

³ *Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.*

5.4.3 § 39 Entsorgung

Bei Mehrfamilienhäusern sind Container-Abstellplätze zu erstellen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 § 40 Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

6.1.2

§ 41 Dachgestaltung

¹ In den Wohnzonen (mit Ausnahme des Gebiets „Mühlegg“, den weiteren Gestaltungsplangebieten und der Einfamilienhauszone zwischen Klosterrebenstrasse und Zugerstrasse K262) sind nur Giebeldächer gestattet. Andere Dachformen sind in den Wohnzonen nur zulässig auf untergeordneten Gebäudeteilen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

² Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Mit Ausnahme der Dorfzone sind bei den weiteren Dachgeschossebenen Dachflächenfenster unabhängig ihrer Einbaugrösse zugelassen. Die gesamte Fläche der Dachflächenfenster dürfen höchstens einen Zentel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.

³ Als Farbe der Dacheindeckung sind Rot-, Braun- und Grautöne gestattet.

6.2.2

§ 42 Aussenraumgestaltung

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

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

³ *Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.*

6.2 Ökologischer Ausgleich

6.2.1 § 43 Einwirkungen

¹ *Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.*

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

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

6.2.2 § 44 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. Auf Kosten der Bauherrschaft/Grundeigentümer kann der Gemeinderat Gutachten in Auftrag geben.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 § 45 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.

7.2

§ 46 Gebühren

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

7.3

§ 47 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1

§ 48 Übergangsbestimmung

¹*Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.*

²*Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:*

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe ohne Attikageschoss.*
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe. Liegt der untere Messpunkt der Gesamthöhe höher als der tiefste Punkt der talseitigen Fassadenlinie verkürzt sich die zulässige Gesamthöhe um diese Höhendifferenz.*

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

8.2

§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 23. Juni 2000.*

9.2 Anhang II; Verzeichnis Schutz- und Kulturobjekte

Schutzobjekte Denkmalpflege

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.	Besitzer/Besitzerin
1	Beweinungsgruppe in der Dorfkappelle, um 1680	Rottenschwilerstrasse 50	50	145	Kapellenverein Unterlunkhofen
2	Grabhügelnekropole im Bärhau (Hallstatt-Zeit)	Bärhau		433	Ortsbürgergemeinde Unterlunkhofen
3	Grundmauern der St. Nikolaus-Kapelle, 1584 (1953 konserv.)	rechtes Reussufer, gegenüber Kloster Hermetschwil			Schürmann, Geisshof, Unterlunkhofen

Kulturobjekte

909	Pestkreuz, 1636	Huserhof	---	90	Patricia Müller-Putschert Unterlunkhofen
910	Wegkreuz, 1822	Zugerstrasse	---		Einwohnergemeinde Unterlunkhofen
911	Historischer Grenzstein	Gemeindegrenze zu Oberwil-Lieli, Oberwilerstrasse	---	83	Gemeinden Unterlunkhofen und Oberwil-Lieli
912A	Brunnen, 1788? beim ehem. Amtshaus	Zugerstrasse 17	---	352	Einwohnergemeinde Unterlunkhofen
912B	Brunnen, 1886	Geisshof, bei Scheune Nr. 107	---	7	