



Kanton Aargau

Gemeinde Dietwil



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

- § 4 Sondernutzungsplanung
- § 6 Bauzonen
- § 9 Wohn- und Gewerbezone WG3
- § 10 Dorfkernzone DK
- § 14 Bauten in der Landwirtschaftszone
- § 17 Uferschutzzone im Baugebiet
- § 20a Gewässerraum im Baugebiet
- § 20b Hochwassergefahrenzone
- § 24 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz
- § 25 Kulturobjekte
- § 27 Ausnutzungsziffer
- § 32 Arealüberbauung
- § 41 Spielplätze
- § 48 Lärmschutz
- § 49 Zuständigkeit

Vorprüfungsbericht vom: 23. November 2018

Mitwirkung: 7. November bis 6. Dezember 2016

Öffentlich aufgelegt vom 21. Januar bis 19. Februar 2019

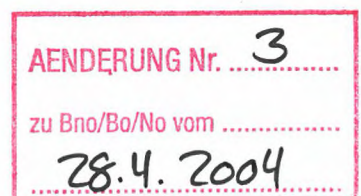
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 4. Juni 2019

Gemeindeammann



Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-001550 vom: 18. Dezember 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 6. Februar 2020

Stand: 30.08.2019 Genehmigung

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 4

¹ Die im Bauzonenplan bandiert dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bau onen	Zulässige Vollge- schosse	Ausnüt- zungszif- fer max.	Gebäu- dehöhe max.	First- höhe max.	Gebäude Länge Max.	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- Stufe	Weitere Zonen- vorschr.
						klein min.	gross		
W2	2	0.4	7.5m	12m	30m	4m	8m	II	§ 7
W3	3	0.5	10m	15m	40m	5m	10m	II	§ 8
WG3	3	0.6	10m	15m	40m	5m	--	III	§ 9
DK	--	--	(9m)	(14m)	--	(4m)	--	III	§ 10
G	--	--	9m	9m	--	4m	--	III	§ 11
OE	--	--		--	--	--	--	II	§ 12

§ 4

¹ Die im Bauzonenplan **schwarz** bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger **Sondernutzungsplan** (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt.

2(neu) Innerhalb der grün bandierten Fläche besteht die Pflicht zur Ausarbeitung des Rahmengestaltungsplans „Dorfkern“.

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

[illegible]

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

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

Messweise

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

^{1bis (neu)} **Die Geschosshöhen werden wie folgt festgelegt:**

- a) Die durchschnittliche Höhe aller Vollgeschosse eines Gebäudes darf höchstens 3.3 m betragen.
- b) Das Attikageschoss darf höchstens 3.50 m aufweisen.

^{1ter (neu)} **Die Gesamthöhe gilt für Bauten mit Schrägdächern mit einer Neigung zwischen 25° und 45°. Sie wird unter folgenden Voraussetzungen reduziert:**

- a) Für Bauten mit Flachdach und Attikageschoss um 1.0 m.
- b) Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20% um 0.5 m.
- c) Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20% um 1.0 m.

² Die mit () bezeichnete Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. **Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann der Gemeinderat eine maximale und/oder eine minimale Ausnutzung festlegen.**

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Bauweise

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WG3 und DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen, wobei die übrigen Geschosse trotzdem 3.0 m betragen dürfen.

Bauweise

§ 9

Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn und Gewerbezone WG3 ist für Bauten mit Wohnungen und Gewerbe sowie für mässig störende und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

² In der Teilzone Schwetti/Weid, im Bauzonenplan mit Punktraster belegt, sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Bei Bauten mit Mischnutzung darf die Ausnützungsziffer für Wohnen höchstens 0.2 betragen. Für gewerbliche Bauten gilt keine Ausnützungsziffer.¹⁾ Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986) sind in dieser Teilzone nur zulässig, wenn mit der geeigneten Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sicher gestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf die Emissionspegel der Kantonsstrasse (Quellenwert, Lr, e) mindestens 15 dB (A) beträgt.

³ Reine Wohnbauten werden bezüglich Grenzabstände nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

⁴ Für Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation, im Maximum jedoch 10 m.

⁵ Eingeschossige Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4 m können mit

§ 9

Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn und Gewerbezone WG3 ist für Bauten mit Wohnungen und Gewerbe sowie für mässig störende und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

² In der Teilzone Schwetti/Weid, im Bauzonenplan mit Punktraster belegt, sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Bei Bauten mit Mischnutzung darf die Ausnützungsziffer für Wohnen höchstens 0.2 betragen. Für gewerbliche Bauten gilt keine Ausnützungsziffer.¹⁾ Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986) sind in dieser Teilzone nur zulässig, wenn mit der geeigneten Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf die Emissionspegel der Kantonsstrasse (Quellenwert, Lr, e) mindestens 15 dB (A) beträgt.

³ Reine Wohnbauten werden bezüglich Grenzabstände nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

⁴ Für Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnungen) legt der Gemeinderat, wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation, im Maximum jedoch 10 m.

⁵ Eingeschossige Gewerbe- und landwirtschaftliche

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

⁶ Generell ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben. Für eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung mit Rücksicht auf den Kichbezirk ist für die Parzelle 78 ein Gestaltungsplan erforderlich.

⁷ Die Anlagen sind zu durchgrünen. Die minimale Grünflächenziffer beträgt in der Regel 0.1.¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Mai 2010; Genehmigt durch den Regierungsrat am 8. September 2010

§ 10

Dorfkernzone DK

¹ Die Dorfkernezone DK dient der Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der historischen Bebauung mit einer vielfältigen Nutzung. Sie ist für Bauten mit Wohnungen, Gewerbe, Landwirtschaft und Dienstleistungen bestimmt.

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

Bauten bis zu einer **Gesamthöhe** von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

⁶ Generell ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben.

⁷ Die Anlagen sind zu durchgrünen. Die minimale Grünflächenziffer beträgt in der Regel 0.1.¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Mai 2010; Genehmigt durch den Regierungsrat am 8. September 2010

§ 10

Dorfkernzone DK

¹ Die Dorfkernezone DK dient der Erhaltung der historischen Bebauung **und der punktuellen Erneuerung** mit einer vielfältigen Nutzung. **Sie ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500m² Nettoladenfläche (inkl. Aussenverkaufsflächen) bestimmt.** Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

^{1bis (neu)} **Bestehende Bauten und Anlagen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie können unabhängig der Vorschriften über Strassen- Gewässer-, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshzahl sowie Ausnützung im Rahmen des Bestehenden umgenutzt, umgebaut und erweitert**

werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

^{1ter (neu)} Der Gemeinderat kann, gestützt auf die Inventare, Ersatzbauten bewilligen, sofern der Erhalt der bestehenden Substanz für das Ortsbild unwichtig oder nachweislich unzumutbar ist und Gestaltung und ortsbauliche Einpassung erhöhten Anforderungen erfüllen. Abbruchbewilligungen für Ersatzbauten werden nur im Zusammenhang mit einem bewilligten Bauprojekt erteilt.

^{1quater (neu)} Die wesentlichen Grundzüge der Bebauung und Freiraumgestaltung werden im Rahmengestaltungsplan „Dorfkern“ festgelegt. Dieser enthält namentlich Bestimmungen zur Gestaltung der für das Ortsbild wichtigen Aussenräume und Gebäudevolumen, den Umgang mit der historischen Bausubstanz, Empfehlungen für das Vorgehen bei Um- und Neubauten sowie die fachliche Begleitung und Beurteilung. Er scheidet Bereiche aus, welche sich für eine gesamtheitliche Entwicklung und einer Verdichtung mit Wohnraum eignen und in denen Neubauten zulässig sind.

^{1quinquies (neu)} Im Zusammenhang mit allfälligen Ersatzbauten der inventarisierten Stallscheunen (DIW 917, DIW 928 und DIW 929) verlangt der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens oder einer Testplanung unter Einbezug der Gemeinde und nach Bedarf weiterer Fachstellen.

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

² Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und Firsthöhe, Parkplätze und Kinderspielplätze werden für Neubauten durch den Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen der Richtwerte festgelegt mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter zu wahren und Bauten unter Denkmalschutz zu schonen. Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügen.

³ Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffe-
lung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachnei-
gung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl
sowie Gestaltung der Umgebung mit Bepflanzung. Die
Neigung der Dächer hat 25° bis 45° zu betragen,
Flachdächer sind nur an eingeschossigen An- und
Nebenbauten gestattet.

⁴ Dacheinschnitte sind nur bei einer ansprechenden
Überdachungslösung zugelassen. Liegende Dachfens-
ter bis max. 0,64 m² Lüftungsfläche können bewilligt
werden. Unkonventionelle Vergasungslösungen wer-

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

² **Auf Grundlage des Rahmengestaltungsplans und der Richtwerte werden** Grenz- und Gebäudeabstände, **Gesamt- und Fassadenhöhe, Dachform und Dachneigung**, im Baugesuchsverfahren festgelegt. Falls erforderlich, kann die Anzahl von Parkfeldern im Rahmen von §56 BauG sowie die Fläche für Kinderspielplätze reduziert werden. Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, den Ortsbildcharakter **durch eine gute Eingliederung sämtlicher baulicher Massnahmen** zu wahren und Bauten unter Substanzschutz zu schonen.

^{2bis (neu)} **Über das Mass der ordentlichen Bewilligungspflicht ist für sämtliche baulichen Massnahmen an der Gebäudehülle, namentlich auch Neubedachung, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Aussentüren, Fenstern und Fensterläden, Aussendämmung sowie die Umgestaltung von Freiräumen und Umgebung, die Zustimmung des Gemeinderats einzuholen.**

³ (aufgehoben)

⁴ (aufgehoben)

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

den von Fall zu Fall beurteilt.

⁵ Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

⁶ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können. Bei Bauten und Anlagen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten ist eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Kant. Denkmalpflege anzustreben.

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone.

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

⁵ (aufgehoben)

⁶ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes beraten zu können. Bei Bauten und Anlagen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten ist eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Kant. Denkmalpflege **dringend empfohlen**.

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone.

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

§ 17

Uferschutzzone im Baugebiet

¹ Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzungen wird im Baugebiet längs dem des Dorfbaches einer Uferschutzzone ausgeschieden. Die Zonenausdehnung ist im Bauzonenplan dargestellt. Bezüglich dem Ufergehölz gilt § 22 BNO. Innerhalb der Uferschutzzone ist das natürliche Terrain zu erhalten und es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile erstellt werden.

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

§ 17

Uferschutzzone im Baugebiet

¹ Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzungen wird im Baugebiet längs dem Dorfbaches eine Uferschutzzone ausgeschieden. Die Zonenausdehnung ist im Bauzonenplan dargestellt. Bezüglich dem Ufergehölz gilt § 22 BNO. Innerhalb der Uferschutzzone ist das natürliche Terrain zu erhalten. **Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach Art. 41c GschV.**

§ 20a (neu)

Gewässerraum im Baugebiet

¹ Der Gewässerraum bildet eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone, welche im Bauzonenplan symbolisch dargestellt ist.

² Der Gewässerraum weist für alle öffentlichen Gewässer innerhalb des Baugebiets beidseitig eine Breite von 6m ab dem Rand der Gerinnesohle bzw. ab Innenkante des Eindolungsbauwerks auf.

³ Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

Hochwasser-
gefahrenzone

§ 20b (neu)

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

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 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 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungs-

§ 24

Gebäude mit Substanzschutz

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

Gebäude mit Substanzschutz

grundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeinde 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.

§ 24

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind **fachgerecht** zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele **können unter Rücksichtnahme auf den bestehenden Charakter der Baute untergeordnete Erweiterungen und Anbauten bewilligt werden**. Geschützte Kleinbauten wie Speicher, dürfen innerhalb des Areals verschoben werden.

^{1bis (neu)} **Über das Mass der ordentlichen Bewilligungspflicht hinaus ist bei Gebäuden mit Substanzschutz für sämtliche baulichen Massnahmen, namentlich an historisch relevanten Bauteilen, Änderungen am Innenausbau, bei Neubedachung, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Aussentüren, Fenstern und Fensterläden, Aussen-**

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

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 weitgehend 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. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

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

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

und Innendämmungen, Umgestaltung der Freiräume und Umgebung, die Zustimmung des Gemeinderats einzuholen.

^{1ter} (neu)

Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im **Kulturlandplan** 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 weitgehend an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann ~~nur~~ abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild **mindestens** gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist **auf den Erhalt des Gebäudecharakters**, eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild sowie eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, **die nach BauG die Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements erfordern**, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ (aufgehoben)

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

<i>Kulturobjekte</i>	§ 25
	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
<i>Ausnutzungsziffer</i>	§ 27
	¹ Für die Berechnung der AZ gilt Grundsätzlich § 50 BauG und §9 ABauV. Abweichend dazu werden zur Bruttogeschossfläche ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet. ² Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle kann ein Bonus bis max. 10% der Bruttogeschossfläche gewährt werden.
	§ 29

<i>Kulturobjekte</i>	§ 25
	¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu unterhalten.
<i>Ausnutzungsziffer</i>	§ 27
	¹ Für die Berechnung der AZ gilt Grundsätzlich §50 BauG und §32 BauV. Abweichend dazu werden zur anrechenbaren Geschossfläche ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet. ² Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle kann ein Bonus bis max. 10% der anrechenbaren Geschossfläche gewährt werden.
	§ 29

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

Geschosse

¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Bei Fassadenlängen unter 18 m sind Abgrabungen bis 6 m Länge erlaubt.

§ 32

Zonenzulässigkeit

¹ Arealüberbauungen nach §21 ABauV sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche in der W2 Zone mindestens 2'000 m² und in der W3 und WG3 mindestens 3'000 m² aufweist.

§ 41

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei engen Platzverhältnissen in der Dorfkernzone kann diese Fläche durch den Gemeinderat reduziert werden.

§ 48

*Abgrabungen
Gesamthöhe*

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Bei Fassadenlängen unter 18 m sind Abgrabungen bis 6 m Länge erlaubt. Bei einer Überschreitung muss die **Gesamthöhe** um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

^{2 (neu)} Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassaden oder Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinausragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.

§ 32

Zonenzulässigkeit

¹ Arealüberbauungen nach **§39** BauV sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche in der W2 Zone mindestens 2'000 m² und in der W3 und WG3 mindestens 3'000 m² aufweist.

§ 41

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gesamthaft mindestens 15% der **anrechenbaren Geschossfläche** zu betragen. Bei engen Platzverhältnissen in der Dorfkernzone kann diese Fläche durch den Gemeinderat reduziert werden.

§48

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 49

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

Lärmschutz

(aufgehoben)

§ 49

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

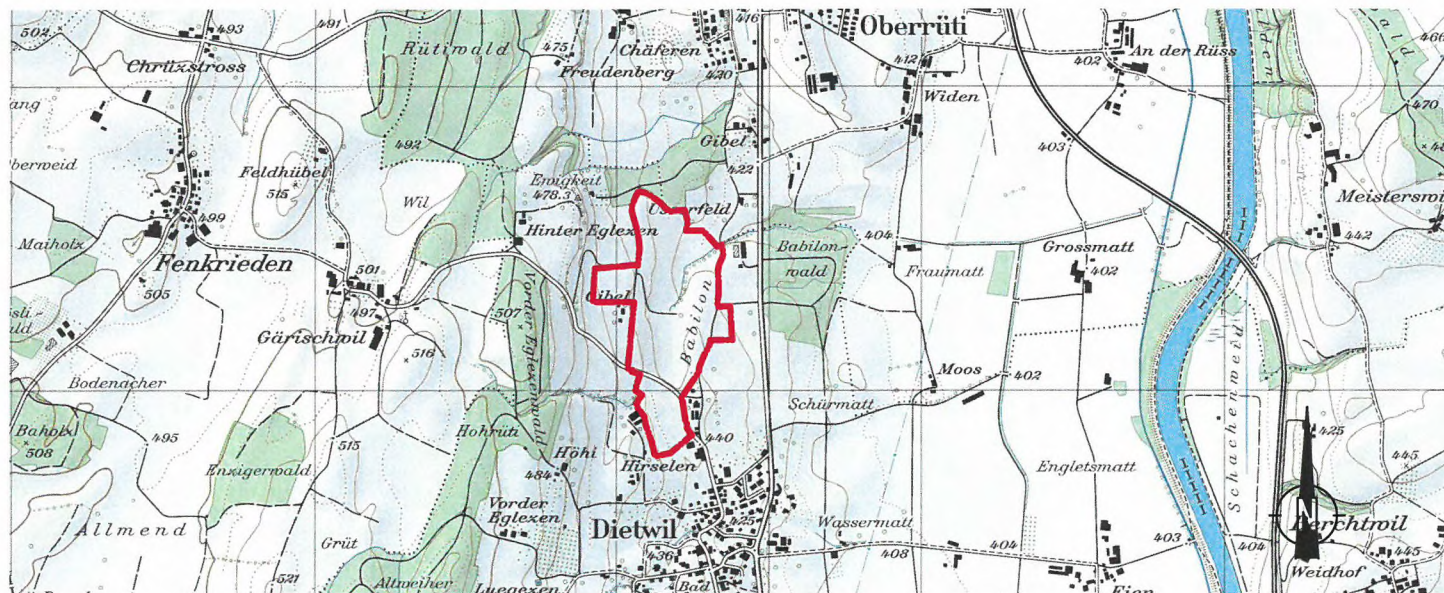
^{2(neu)} Für die Begleitung und Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Rahmengestaltungsplan „Dorfkern“ bestellt der Gemeinderat eine Fachbaukommission. Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzen regelt der Gemeinderat in einem separaten Reglement.

Bau- u. Nutzungsordnung, neu § 26a

Zonenvorschriften Deponiezone Babilon

Kanton Aargau
 Departement
 Bau, Verkehr und Umwelt
 Abteilung Raumentwicklung

ÜBERSICHT 1:25'000



Vorprüfungsbericht vom: 27. März 2014

Öffentliche Auflage vom: 12. Mai 2014

bis: 10. Juni 2014

Beschlossen von der Gemeindeversammlung

am: 18. Nov. 2014

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
 Aarau, den 29. April 2015

Plan-Nr.:

ZO-1.1_A

ÄNDERUNG Nr.2.....

zu Bno/Bo/No vom 28.4.04

Der Staatsschreiber:

Zonenvorschriften BNO

§ 26a Deponiezone „Babilon“ für sauberes Aushubmaterial (neu)

¹ Die Deponiezone „Babilon“ bezweckt die Errichtung einer Deponie für sauberen Aushub.

² Die Deponiezone darf nur erschlossen und aufgefüllt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (Sondernutzungsplan gemäss § 21 kantonales BauG).

Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielsetzungen:

- Der Standort ist unter Beachtung der gesamtlandschaftlichen Zusammenhänge optimal zu nutzen.
- Die Eingliederung der Sekundärlandschaft hat Rücksicht zu nehmen auf den typischen Landschaftscharakter der Umgebung.
- Gute Fruchtfolgeflächen sind in gleichem Umfang wiederherzustellen.
- Verbesserungsmöglichkeiten der betroffenen Lebensräume sind zu nutzen (ökologischer Ausgleich, Aufwertung von Gewässern und Waldrand, Förderung der Vernetzung sowie seltener/gefährdeter Arten).
- Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung der Deponiezone unter Wahrung der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer. Das Konzept für die Endgestaltung gemäss Vorprojekt vom 12. Februar 2014 ist für den Gestaltungsplan verbindlich.

³ Die Deponiezone beinhaltet auch die temporären Flächen für Bodendepots. Diese Flächen sind nach Beendung des Deponiebetriebs gemäss Ausgangszustand wiederherzustellen.

⁴ Die Deponiezone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Vor und nach der Deponiephase gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss § 13 BNO. Diese gelten ebenso während dem Deponiebetrieb, wenn nicht die besonderen Bestimmungen der Deponiezone zur Anwendung kommen.

⁵ Nach Abschluss der Deponie sind neue Zonen zum Schutz der offenen Gewässerräume auszuscheiden.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁷ Vor der Inangriffnahme der Deponienutzung in der Etappe 2 Nord sind die Möglichkeiten einer Deponieerweiterung gegen Norden (inklusive Waldareal) sowie eine Mehrauffüllung im nördlichen Deponieperimeter umfassend zu prüfen und gegenüber den Behörden darzulegen.



Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Schwetti/Weid", § 9 Abs. 2 und 6 BNO

Erläuterungsbericht vom 9. Februar 2010

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom 9. März 2010

Öffentliche Auflage vom 29. März 2010 bis 28. April 2010

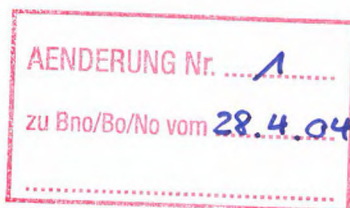
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Mai 2010

Der Gemeindeammann:

Pius Wiss

Der Gemeindeschreiber:

Raphael Köpfl



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 8. September 2010

Der Staatsschreiber:

§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG3

Rechtskräftige Bestimmung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bestimmung (Genehmigungsinhalt)
¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Bauten mit Wohnungen und Gewerbe sowie für mässig störende und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.	¹ unverändert
² In der Teilzone Schwetti - Weid, im Bauzonenplan mit Punktraster belegt, sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Bei Bauten mit Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe) hat der gewerbliche Anteil mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.	² In der Teilzone Schwetti - Weid, im Bauzonenplan mit Punktraster belegt, sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Bei Bauten mit Mischnutzung darf die Ausnutzungsziffer für Wohnen höchstens 0.2 betragen. Für gewerbliche Nutzung gilt keine Ausnutzungsziffer.
³ Reine Wohnbauten werden bezüglich Grenzabstände nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.	³ unverändert
Für Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe / Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation, im Maximum jedoch 10 m.	⁴ unverändert
⁵ Eingeschossige Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.	⁵ unverändert
⁶ Generell ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben. Für eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung mit Rücksicht auf den Kirchenbezirk ist für die Parzelle 78 sowie für die Teilzone Schwetti/Weid je ein Gestaltungsplan erforderlich.	⁶ Generell ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben. Für eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung mit Rücksicht auf den Kirchenbezirk ist für die Parzelle 78 ein Gestaltungsplan erforderlich.
⁷ Die Anlagen sind zu durchgrünen. die minimale Grünflächenziffer GZ beträgt in der Regel 0.1	⁷ unverändert

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

Gemäss § 15 BauG

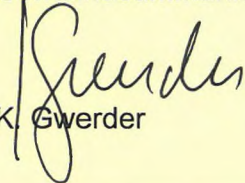
AENDERUNG Nr. ...1.....
vom 8.9.10.....

AENDERUNG Nr. ...2.....
vom 29.4.15.....

Öffentlich aufgelegt: 23. Juni 2003 bis 22. Juli 2003

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 20. November 2003

Gemeindeammann:


K. Gwerder

Gemeindeschreiberin:


K. Laubacher

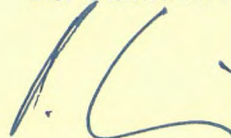
Genehmigt vom Grossen Rat / Regierungsrat des Kantons Aargau:

Präsident / Landammann

Staatsschreiber

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. April 2004

Der Staatsschreiber:



23. Oktober 2003

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
	<u>1. Geltungsbereich</u>	
1	Geltungsbereich	1
2	Übergeordnetes Recht	1
	<u>2. Raumplanung</u>	
3	Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
4	Sondernutzungsplanung	1
5	Weitere Pläne; Inventare	2
	<u>3. Zonenvorschriften</u>	
6	Bauzonen; Bauweise	2
7	Wohnzone W2	2
8	Wohnzone W3	3
9	Wohn- und Gewerbezone WG3	3
10	Dorfkernzone DK	3/4
11	Gärtnerzone	4
12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	4
13	Landwirtschaftszone	5
14	Bauten in der Landwirtschaftszone	5
15	Intensiv-Landwirtschaftszone	5
16	Naturschutzzone Allmend	5/6
17	Uferschutzzone im Baugebiet	6
18	Uferschutzzone Reuss	6
19	Naturschutzgebiet Wald	6
20	Landschaftsschutzzone	6
21	Uferschutzstreifen, Uferbestockung	7
22	Hecken, Ufer- und Feldgehölze	7
23	Waldränder	7
24	Gebäude mit Substanzschutz; Gebäude mit Volumenschutz	7/8
25	Kulturobjekte	8
26	Weilerzone Eien	8/9
	<u>4. Definitionen</u>	
27	Ausnützungsziffer	9
28	Nicht störend; Mässig störend	9
29	Untergeschoss	9
30	Abstand gegenüber dem Kulturland	10
31	Grenz- und Gebäudeabstände	10
32	Arealüberbauungen - Zonenzulässigkeit	10
	<u>5. Bauvorschriften</u>	
33	Benützung von Privateigentum	10
34	Technische Bauvorschriften - Allgemeine Anforderungen	10
35	Brandruinen, Baulücken	11

§		Seite
36	Energiesparmassnahmen	11
37	Ausrichtung der Wohnungen	11
38	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	11/12
39	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	12
40	Velos, Kinderwagen	12
41	Spielplätze	12
42	Sicherheit im öffentlichen Raum	12
 <u>6. Schutzvorschriften</u>		
43	Ortsbildschutz - Allgemeine Anforderungen	13
44	Dachaufbauten und -einschnitte	13
45	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	13
46	Materialablagerungen	14
47	Umweltschutz - Einwirkungen	14
48	Lärmschutz	14
 <u>7. Vollzug, Verfahren</u>		
49	Zuständigkeit	14
50	Gebührenreglement	15
51	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	15
 <u>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</u>		
52	Aufhebung bisherigen Rechts	15
 <u>9. Anhang</u>		
	Verzeichnis der Gebäude mit Substanzschutz	16
	Verzeichnis der Gebäude mit Volumenschutz	17/18
	Verzeichnis der Gebäude unter Denkmalschutz	18
	Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte	18

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

- | | |
|----------------------|--|
| Geltungs-
bereich | ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet. |
|----------------------|--|

1.2 Uebergeordnetes Recht

§ 2

- | | |
|-------------------------------|---|
| Ueber-
geordnetes
Recht | ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). |
|-------------------------------|---|

2. Raumplanung

2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 3

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

- | | |
|---------------------------------|--|
| Sonder-
nutzungs-
planung | Die im Bauzonenplan bandiert dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. |
|---------------------------------|--|

2.3 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 5

- Weitere Pläne ¹ Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.
- Inventare ² Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

- Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse max.	Ausnut- zung max.	Gebäude- höhe max.	First- höhe max.	Gebäude- länge max.	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Weitere Zonen- vorschriften
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,4	7,5 m	12 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,5	10 m	15 m	40 m	5 m	10 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbe- zone 3	WG3 rot schraffiert	3	0,6	10 m	15 m	40 m	5 m	--	III	§ 9
Dorfkernzone	DK braun		--	(9 m)	(14 m)	--	(4 m)	--	III	§ 10
Gärtnerreizezone	G violett	--	--	9 m	9 m	--	4 m	--	III	§ 11
Zone f. öffent- liche Bauten und Anlagen	OE grau	--	--	--	--	--	--	--	II	§ 12

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

- Bauweise ³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WG3 und DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen, wobei die übrigen Geschosse trotzdem 3 m betragen dürfen.

§ 7

- Wohnzone W2 Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohnungen bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 8

Wohnzone W3 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Freistehende Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser sind nur in Zonenrestflächen zulässig. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 9

- Wohn- und Gewerbezone WG3
- ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Bauten mit Wohnungen und Gewerbe sowie für mässig störende und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.
- ² In der Teilzone Schwetti/Weid, im Bauzonenplan mit Punktraster belegt, sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Bei Bauten mit Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe) hat der gewerbliche Anteil mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.
Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986) sind in dieser Teilzone nur zulässig, wenn mit der geeigneten Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sicher gestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel der Kantonsstrassen (Quellenwert, Lr,e) mindestens 15 dB (A) beträgt.
- ³ Reine Wohnbauten werden bezüglich Grenzabstände nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.
- ⁴ Für Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation, im Maximum jedoch 10 m.
- ⁵ Eingeschossige Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.
- ⁶ Generell ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben. Für eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung mit Rücksicht auf den Kirchbezirk ist für die Parzelle 78 sowie für die Teilzone Schwetti/Weid je ein Gestaltungsplan erforderlich.
- ⁷ Die Anlagen sind zu durchgrünen. Die minimale Grünflächenziffer GZ beträgt in der Regel 0,1.

§ 10

- Dorfkernzone DK
- ¹ Die Dorfkernzone DK dient der Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der historischen Bebauung mit einer vielfältigen Nutzung. Sie ist für Bauten mit Wohnungen, Gewerbe, Landwirtschaft und Dienstleistungen bestimmt.

² Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und Firsthöhe, Parkplätze und Kinderspielplätze werden für Neubauten durch den Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen der Richtwerte festgelegt mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter zu wahren und Bauten unter Denkmalschutz zu schonen. Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügen.

³ Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl sowie Gestaltung der Umgebung mit Bepflanzung. Die Neigung der Dächer hat 25° bis 45° zu betragen, Flachdächer sind nur an eingeschossigen An- und Nebengebäuden gestattet.

⁴ Dacheinschnitte sind nur bei einer ansprechenden Überdachungslösung zugelassen. Liegende Dachfenster bis max. 0,64 m² Lüftungsfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.

⁵ Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

⁶ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können. Bei Bauten und Anlagen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten ist eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Kant. Denkmalpflege anzustreben.

§ 11

Gärtnerei-
zone

¹ Die Gärtnereizone ist für die Produktion, den Handel und Verkauf von Pflanzen und Gartenbaumaterialien bestimmt.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen. Wohnungen sind nicht erlaubt.

³ Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0,1.

⁴ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen zu Fassaden- und Dachmaterialien und deren Farbgebung machen.

⁵ Als Übergang zur offenen Landschaft sind entlang der Zonengrenze Grünflächen mit Laubbäumen und Gehölzen zu erstellen und zu erhalten.

§ 12

Zone für öffent-
liche Bauten
und Anlagen
OE

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild notwendig.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

- Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 2 RPG bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 14

- Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.
- ² Für neue Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

- Intensiv-Landwirtschaftszone ¹ Die Intensiv-Landwirtschaftszone (ILwZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.
- ² In der ILwZ sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich die Schnittblumenproduktion und mögliche Diversifizierungen.
- ³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 14.
- ⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 16

- Naturschutzzone Allmend ¹ Die Naturschutzzone Allmend dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere, insbesondere als Amphibienlaichgebiet.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.

Terrainveränderungen im Interesse der Schutzziele (Laichgewässer) sind gestattet. Bodeneingriffe haben sich auf max. 50 % der Gesamtfläche zu beschränken.

§ 17

Uferschutz-
zone im Bau-
gebiet

Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung wird im Baugebiet längs des Dorfbaches eine Uferschutzzone ausgeschieden. Die Zonenausdehnung ist im Bauzonenplan dargestellt. Bezüglich dem Ufergehölz gilt § 22 BNO. Innerhalb der Uferschutzzone ist das natürliche Terrain zu erhalten und es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile erstellt werden.

§ 18

Uferschutz-
zone Reuss

Die Uferschutzzone Reuss umfasst die staatliche Reussparzelle und bezweckt die Erhaltung und Förderung fluss- und auentypischer Lebensräume. Ihre landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (ungedüngtes Futtergrünland, Streuland und/oder extensive Weide).

§ 19

Naturschutz-
gebiet Wald

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

² Soweit 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.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschafts-
schutzzone

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 bestimmt sich nach § 13 Abs. 1

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

§ 21

Uferschutz-
streifen
Ufer-
bestockung

¹ An den Ufern der Gewässer ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes, der Uferbestockung und des Bachbettes zu erhalten oder herbeizuführen.

² Die Abstände der Bauten richten sich nach dem Kant. Baugesetz.

³ Entlang von Bächen und Entwässerungsrinnen muss in einem sinnvollen Abstandsbereich und je nach Witterungsverhältnissen (jedoch mindestens 3 m ab Uferlinie) auf eine Düngung gänzlich verzichtet werden. Eine Beackerung dieser Fläche ist untersagt. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).

⁴ Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

Hecken,
Ufer- und
Feldgehölze

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Es ist ein vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anzustreben. Dieser Streifen kann als Heuwiese mit spätem Schnittzeitpunkt genutzt werden.

² Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartements (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 23

Waldränder

Zur Aufwertung geeignete Waldränder sollen in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst und den betroffenen Waldeigentümern bezeichnet und die speziellen Aufwertungsmassnahmen festgelegt werden.

§ 24

Gebäude mit
Substanzschutz

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

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 weitgehend 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. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekt zu achten.

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

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 25

Kultur-objekte Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 26

Weilerzone Eien ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Eien unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt § 24 Abs. 1.
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 24 Abs. 2.

⁴ In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Für das Gebäude Nr. 23, Parzelle Nr. 352 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 2 oder Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

4. Definitionen

4.1 Ausnützungsziffer

§ 27

- Ausnützungsziffer ¹ Für die Berechnung der AZ gilt grundsätzlich § 50 BauG und § 9 ABauV. Abweichend dazu werden zur Bruttogeschossfläche ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet:
- ² Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle kann ein Bonus bis max. 10 % der Bruttogeschossfläche gewährt werden.

4.2 Gewerbe

§ 28

- Nicht störend ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- Mässig störend ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.3 Geschosse

§ 29

- Untergeschoss Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge zugelassen. Bei Fassadenlängen unter 18 m sind Abgrabungen bis 6 m Länge erlaubt.

4.4 Abstände

§ 30

Abstand
gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31

Grenz- und
Gebäude-
abstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

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

4.5 Arealüberbauungen

§ 32

Zonen-
zulässigkeit

Arealüberbauungen nach § 21 ABauV sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche in der W2 Zone mindestens 2'000 m² und in der W3 und WG3 Zone mindestens 3'000 m² aufweist.

5. Bauvorschriften

5.1 Benützung von Privateigentum

§ 33

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 liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 35

Brandruinen
Baulücken

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

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

§ 36

Energiespar-
massnahmen

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

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

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

5.3 Wohnhygiene

§ 37

Ausrichtung
der Wohnungen

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

§ 38

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

Für Neubauten gelten folgende Masse:

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.20 m auf mind. 5 m² Fläche pro Zimmer

Fenster

Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.8 m² zu betragen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann im Dachgeschoss diese minimale Fensterfläche reduziert werden.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum/Schrankfläche	pro Wohnung mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller	mindestens 4 m ² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m ² Fläche zusätzlich.

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 39

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 von Mehrfamilienhäusern

§ 40

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

§ 41

Spielplätze	Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei engen Platzverhältnissen in der Dorfkernzone kann diese Fläche durch den Gemeinderat reduziert werden.
-------------	--

§ 42

Sicherheit im öffentlichen Raum	¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten. ² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.
---------------------------------	--

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 43

Allgemeine Anforderungen 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, Dachgestaltung
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen oder 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.

§ 44

Dachaufbauten und -einschnitte Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf unabhängig von der Geschoszahl höchstens einen Drittel der Gebäudelänge betragen.

§ 45

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung 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. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

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

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

§ 46

- Material-
ablagerungen
- ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Wohn-Gewerbe- und Dorfkernzone bewilligt werden.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 47

- 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 des 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.

§ 48

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

7. Vollzug, Verfahren7.1 Zuständigkeit

§ 49

- 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 Gebühren

§ 50

Gebühren- reglement	Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
------------------------	--

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 51

Vollzugsricht- linien Naturschutz	¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutz-zonen und -objekte. ² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestim-mungen in der forstlichen Planung festgelegt.
---	--

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 52

Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Dietwil vom 17. Dez. 1985 b) der Bauzonenplan vom 17. Dez. 1985 c) der Kulturlandplan vom 17. Dez. 1985 d) die Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes vom 19. Juni 1995
-----------------------------------	---

9. ANHANG

Verzeichnis der Gebäude mit Substanzschutz

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>
5	303	Zürcher Anton Gumpelsfah	Wohnhaus
9	292	Köpfli-Schwarzentruer Adolf Gumpelsfah	Wohnhaus
29	348	Birrer-Wigger Anton und Martha Eien	Speicher, alter Teil
72	225	Widmer Herbert Vorderglezen	Wohnhaus
93	178	Anderhub-Wüest Franz Wallmatt	Speicher
103	62	Villiger-Valär Josef Vorderdorfstrasse 1	Wohnhaus
107	63	Villiger-Amhof Eduard Feldstrasse 1	Restaurant Traube
191	129	Wiss-Schuler Josef, Hildisrieden Hinterdorfstrasse	Speicher
202	117	Rey-Zumbühl Ernst Hinterdorfstrasse 22	Wohnhaus
229	34	Einwohnergemeinde Dietwil Vorderdorfstrasse	Schulhaus
234	88	Nietlispach Franz Museggstrasse	Bienenhaus
237	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 6	Kaplanei
118A	464	Kaufmann-Felber Franz Vorderdorfstrasse 8	Doppelwohnhaus
118B	84	Sidler-Steiner Doris Vorderdorfstrasse 10	Doppelwohnhaus
	305	Steiner-Rüttimann Norbert Gumpelsfah	Speicher

Verzeichnis der Gebäude mit Volumenschutz

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>
20	347	Schwarzenberger-Blättler Paul Eien	Werkstatt und Bürogebäude, Schopf
22	348	Birrer-Wigger Anton und Martha Eien	Waschhaus
23	352	Fässler-Marti Franz Eien	Schopf
24	348	Birrer-Wigger Anton und Martha Eien	Wohnhausanteil
102	66	Villiger-Valär Josef Vorderdorfstrasse 1	Scheune
103	62	Villiger-Valär Josef Vorderdorfstrasse 1	Anbau Wohnhaus
107	63	Villiger-Amhof Eduard Feldstrasse 1	Anbau Restaurant Traube
123	481	Steiner Jakob Vorderdorfstrasse 10	Scheune und Schopf
130	88	Nietlisbach Franz Museggstrasse 12	Wohnhaus
140	93	Huwiler Kurt Museggstrasse 7	Wohnhaus
144	95	Stadelmann-Malli Alfred Hinterdorfstrasse 8	Wohnhaus und Anbau
146	91	Rey-Zumbühl Ernst Hinterdorfstrasse 4	Wohnhaus und Scheune
148	90	Felber-Bühlmann Josef Museggstrasse 1	Wohnhaus mit Werkstatt
150	38	Unternährer-Bütler Josef und Marta Hinterdorfstrasse 1	Wohnhaus
160	391	Wiss-Schuler Alois Oberdorfstrasse 7	Wohnhaus
162	1	Schmid-Diebold Daniel und Christina Oberdorfstrasse 6	Wohnhaus, Garage, Waschküche
185	42	Koller-Schatzmann Richard Hinterdorfstrasse 15 / Hirselenstr. 1	Wohnhaus
190	108	Forster-Geissmann Walter und Marta Hinterdorfstrasse 10	Zweifamilienhaus
198	116	Eggerschwiler-Barmet Franz Josef Hinterdorfstrasse 20	Wohnhaus
276	359	Schwarzenberger-Blättler Paul Eien	Wohnhaus und Anbau
139A	102	Rust-Grossrieder Herbert Museggstrasse 11	Wohnhaus
139B	98	Beer-Bucher Hans Museggstrasse 9a	Wohnhaus
189A	110	Treichler Silvan, Baar Hinterdorfstrasse 12	Wohnhaus
189B	109	Treichler Silvan, Baar Hinterdorfstrasse 12A	Wohnhaus
25A	352	Fässler-Marti Franz Eien	Wohnhausanteil

25B	351	Baumann-Estermann Niklaus Eien	Wohnhausanteil
31A	357	Budmiger-Meier Alois und Pia, Ballwil, Eien	Wohnhaus und Schopf
31B	358	Bircher-Imhof Adolf Eien	Wohnhausanteil

Verzeichnis der Gebäude unter Denkmalschutz

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>
111	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 4	Pfarrhaus
112	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 4	Kirche
113	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 4	Kapelle
	184	Hans Bräm-Klaus Luzernerstrasse 1	Ehem. Gärtnerei Meier 1819

Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte

<u>Standort</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Objekt</u>
Friedhof	Röm.-kath. Kirchgemeinde	Missionskreuz <i>Wegkreuz ✓</i>
Wallmatt/Vorder- dorfstrasse	Röm.-kath. Kirchgemeinde	Wegkreuz
Altweiher	Gemeinden Dietwil und Sins	Grenzstein

* * * * *