



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:	22.08.2015 - 22.09.2015
Vorprüfungsbericht vom:	09.03.2016
Öffentliche Auflage vom:	20.02.2017 - 22.03.2017
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	09.06.2017

Der Gemeindeammann:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2017-001483 vom: 29. November 2017

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 8. Februar 2018

Abteilung Raumentwicklung BVU

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet 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.
	§ 2
Übergeordnetes Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Planungsgrundsätze	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der - Beibehaltung der örtlichen Besonderheiten als ländliche Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität und darauf abgestimmter sorgfältiger Entwicklung - aktiven Unterstützung der inneren Siedlungsentwicklung mittels Nutzung bestehender Volumen, der Überbauung von Baulücken, der Erreichung einer hohen Freiraumqualität und dem Zusammenlegen von Einzelparzellen, soweit dies zu mehr Wohneinheiten führt - Sicherstellung einer massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung - Erhaltung bestehender Arbeitsplätze mit der Möglichkeit, sorgfältig in die Dorfstruktur eingepasste Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen - qualitativen Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr - Sicherung der offenen Kulturlandschaft sowie der wichtigen Natur- und der Erholungsräume.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Gestaltungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt und, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

Bereiche für Arealentwicklung

² In den im Bauzonenplan als „Bereiche für Arealentwicklung“ bezeichneten Gebieten kann der Gemeinderat, gestützt auf den Richtplan innere Siedlungsentwicklung, einen Gestaltungsplan verlangen, wenn dies

- zur Erreichung einer haushälterischen Bodennutzung nötig ist
- im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Parkierung sowie Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

¹ Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

² Der Gemeinderat erarbeitet ein Handlungsprogramm Innenentwicklung, in dem er aufzeigt, wie unter Beachtung der Eigenheiten der Quartiere eine massvolle Verdichtung erzielt wird und wie die Ziele des Kantonalen Richtplanes gewährleistet werden.

§ 6

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungsprogramm LEP, Hochwassersicherheit) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse und die weitere Entwicklung.

² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3.1 Bauzonen

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gesamt- höhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonen- vor- schriften
Dorfzone D	2 x	0.70 x	13.0 m x	4.0 m x	-	III	§ 8
Wohnzone W2	2	0.5	10.0 m	4.00 m	6.00 m ²⁾	II	§ 9
Gewerbezone G	-	0.45 ¹⁾	10.5 m	5.00 m	-	III	§ 10
Zone für öffentl. Bauten & Anlagen Oe	o	-	o	o	o	II	§ 11

¹⁾ Überbauungsziffer gemäss BauV, Anhang 1, Ziffer 8.4

²⁾ Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus den Grenzabständen (grosser und kleiner Grenzabstand) ergebende Freifläche einer Parzelle, unter Einhaltung des kleinen Grenzabstandes, anders angeordnet werden.

² Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

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

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Vollgeschosse
bei bestehenden
Bauten

⁵ Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, ist zu den nach Abs. 1 zulässigen Vollgeschossen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

§ 8

Dorfzone

¹ Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung und die sorgfältige Entwicklung des dörflichen Charakters sowie die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie namentlich Vorgärten und Einzelbäume.

² Die Dorfzone ist für Wohnen, Dienstleistungen, Restaurants, mässig störendes Gewerbe (vgl. § 28 BNO) sowie Landwirtschaft bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig.

³ Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

⁵ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° bis 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁶ Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen zugelassen werden. Dacheinschnitte sind in Ausnahmefällen gestattet. Dachflächenfenster bis zu einer Einbaugrösse von 1.1 m² sind zugelassen, wenn sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.

⁷ Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen sind annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren.

⁸ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

⁹ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.

¹⁰ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfzonentypische Bauten unabhängig von den Grundmassen gemäss § 7 Abs. 1 BNO und des Strassenabstandes gegenüber Gemeindestrassen gemäss § 111 BauG im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden.

¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung in wichtigen Ortsbildfragen durch Sachverständige. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

¹² In den im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereichen der Dorfzone D sind Abweichungen von der traditionellen Bauweise (z.B. bezüglich Körnigkeit, Fassadengliederung / -gestaltung) möglich, wenn architektonisch und im Interesse eines erkennbaren traditionellen und ruhigen Dorfbildes eine gute Lösung entsteht.

¹³ Im schraffierten Bereich entlang der Unterdorfstrasse sind die Strassen- und Aussenräume mit typischen Elementen des Ortsbildes zu gestalten. Der Gemeinderat stützt sich in der Beurteilung auf eine gesamthaft geplante Strassenraumgestaltung.

¹⁴ Im schraffierten Bereich im Unterdorf dürfen höchstens Klein- und Anbauten erstellt werden. Bauten und Anlagen können nur soweit bewilligt werden, als ein sorgfältig gestalteter Übergang zum Kulturland gewährleistet werden kann.

§ 9

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen. Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Dachgestaltung ² Die Dachneigung muss in der Regel mindestens 20° und höchstens 45° betragen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

Nachverdichtung ³ Werden innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 10

Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Bürobauten bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsgeschäfte für Güter des aperiodischen Bedarfs bis 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

² Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

³ Der Gemeinderat kann Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. Er erlässt nach Bedarf Richtlinien zur Durchsetzung der geforderten Qualitäten. Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

§ 11

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

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

³ Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12

Landwirtschafts-
zone

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

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

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

§ 13

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

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 gut in die Landschaft einzufügen. Folientunnels, Gewächshäuser und dgl. müssen sich besonders gut in die Landschaft einfügen. Blendwirkungen und optisch störende Konstruktionen sind nicht zugelassen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Fassadenhöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Naturschutzzonen
im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

Feuchtstandorte
„Weiher“

³ Schutzzweck der Feuchtstandorte "Weiher" ist die Erhaltung und Förderung der Weiher (F01, F02, F04, F05) und ihrer Umgebung inkl. Verlandungszone als artenreicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten, sofern sie nicht dem Schutzziel dienen.

Feuchtstandort
„Weihermatt“

⁴ Schutzzweck des Feuchtstandortes "Weihermatt" (F03) ist die Erhaltung und Förderung des renaturierten Bachlaufes inkl. Uferbereich als artenreicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten, sofern sie nicht dem Schutzziel dienen.

Trockenstandort
„Kiesgrube“

⁵ Zweck des Trockenstandortes "Kiesgrube" ist die Erhaltung eines Teiles des ehemaligen Kiesgrubenareales als geologischer Aufschluss und als trockenwarmer, artenreicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Schutzobjekt und seiner Umgebung verboten, sofern sie nicht dem Schutzziel dienen.

§ 15

Naturschutzzone
Wald

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

Nutzung

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	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
W01	Grosser Artenreichtum, besonderes Waldbild, seltene Baumarten	Förderung seltener Baumarten (Eichen, Elsbeeren u.a.). Erhalt der Erzlöcher.
W02	Standortgerechte Bestockung, Alt- und Totholz	Alt- und Totholz belassen.
W03	Standortgerechte Bestockung	-
W04	Erhalt und Förderung des Waldweihers und seiner Umgebung als artenreicher Lebensraum	Ausser den erforderlichen Pflege- und Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

Schutzziel

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

Nutzung

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 12 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, 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.

§ 17

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ Im senkrecht schraffierten Bereich in den Gebieten Moosacher und Erle sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

§ 18

Hochwasser-
gefahrenzone

¹ Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

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

³ In Gebieten ohne ausgewiesenes Defizit (Restgefährdung) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁴ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 19

Freihaltegebiete
Hochwasser

¹ Die Freihaltegebiete Hochwasser umfassen alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte Hochwasser. Ausserhalb der Untersuchungsperimeter der Gefahrenkarte umfassen die Freihaltegebiete die Überflutungsflächen gemäss Gefahrenhinweiskarte Hochwasser. Die Freihaltegebiete Hochwasser dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

3.5 Schutzobjekte

§ 20

Schutzziel

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - H05 und H11 sind geplante Hecken und entsprechend neu anzulegen
Waldrand	schräffiertes Band	- vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Ökologisch wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind aufzuwerten bzw. zu pflegen
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen - Objekte B.05 und B.18 können gefällt werden, wenn dies im Interesse zur Umsetzung des Richtplanes Innere Siedlungsentwicklung als zweckmässig erachtet wird
Aussichtspunkte / Aussichtslage	roter Stern / rote Dreiecke	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Weitere Naturobjekte	brauner Punkt	- erhalten - zugänglich machen	- Einwachsen verhindern - Erzlöcher, Steinbruch ökologisch aufwerten

³ Die Erhaltung und Entwicklung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes mit Hochstammbäumen unterstützt der Gemeinderat mit einem Förderprogramm, insbesondere in den im Kulturlandplan bezeichneten Entwicklungsgebieten.

§ 21

Substanzschutz / Abbruchverbot

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung, und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei baulichen Veränderungen ist eine Fachperson beratend beizuziehen.

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 Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende lichte Höhe gemäss § 32 BNO) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) 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 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 22

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

² Der im Bauzonenplan bezeichnete Torbogen ist in zweckmässiger Weise in ein Um- oder Neubauprojekt zu integrieren.

³ Bei den geschützten Brunnen sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen innerhalb einer vertretbaren Distanz oder ein Ersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen sind möglich.

⁴ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan dargestellten historischen Verkehrswege sind bei baulichen Massnahmen im Rahmen von Interessenabwägungen nach Möglichkeit in ihrer Struktur zu erhalten.

4.1 Ausnützung

§ 23

Zwischen-
klimazonen

¹ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt 10 % der anrechenbaren Geschossfläche und ist auf 16 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

4.2 Abstände

§ 24

Grenz- und Gebäu-
deabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können nur mit Genehmigung des Gemeinderates durch einen spätestens vor Erteilung der Baubewilligung einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht gewährleistet sind. Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen.

² Für Klein- und Anbauten sowie für Unterniveau- und unterirdische Bauten finden die Bestimmungen des kantonalen Rechts Anwendung.

§ 25

Reduktion des
Gebäudeabstandes

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 26

- Strassenabstand ¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.
- ² Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten

4.3 Arealüberbauung

§ 27

- Zonenzulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in der Zone W2 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.
- Geschosszahl ² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

4.4 Gewerbe

§ 28

- Nicht störendes Gewerbe ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als diese aus dem Wohnen entstehen.
- Mässig störendes Gewerbe ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 29

- Verkaufsflächen ¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsfläche.

5.1 Erschliessung**§ 30**

Strassenbezeichnung

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften**§ 31**

Regeln der Baukunst

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

Begutachtung

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.

5.3 Wohnhygiene

§ 32

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume - Lichte Höhe	mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche
Fenstergrössen	- Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, mindestens 0.8 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Dachflächenfenster werden mit 130 % angerechnet Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern - Abstellraum . für eine 1-Zimmer-Wohnung . für jedes weitere Zimmer	mind. 4 m ² 1 m ² zusätzlich

§ 33

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ 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

§ 34

Anordnung der
Parkplätze

¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 35

Velos

¹ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Velos vorzusehen. Mindestens 50% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 36

Spiel- und gemein-
schaftliche Aufent-
haltsflächen

¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

6.1 Ortsbildgestaltung**§ 37**

Kriterien

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

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

Bewilligungsverfahren

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 fordern;
- 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.

Bauten am Rand der Bauzone

³ Der Übergang von der Bauzone zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 38

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Dachgestaltung in der Dorfzone ist in § 8 Abs. 5 und 6 BNO geregelt.

Flachdächer

² Flachdächer sind - ausgenommen bei Klein- und Anbauten - nicht gestattet.

§ 39

Aussenraum-
gestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen.

⁴ Die Umgebung ist abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Wildpflanzen zu wählen. Bei Ansaaten ist nach Möglichkeit ein hochwertiges, standortgerechtes, einheimisches Saatgut zu wählen und möglichst mageres Substrat zu verwenden.

§ 40

Ruinen, Baulücken

¹ Durch Brand, Elementarereignisse oder Vernachlässigung beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen werden. Für die Wiederherstellung ist § 68 Abs. 1c BauG massgebend.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 41

Kommissionen,
Fachleute

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

§ 42

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 43

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 10.12.1992
- Bau- und Nutzungsordnung vom 14.06.2001
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan vom 14.06.2001

§ 44

Übergangsrecht

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

Gemeinde Scherz

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhang

Anhang 1

Schutzzonen

Feuchtstandorte, § 14 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
F01	Erle	495	klp
F02	Erle	494, 495	klp
F03	Weiermatt / Winkel	285, 533	klp
F04	Weiermatt	285	klp
F05	Winkel	310, 322	klp

Trockenstandort, § 14 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
T02	Götschel	166	klp

Naturschutzzone Wald, § 15 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
W01	Leuegrabe	321, 322	klp
W02	Bruedermatt	322	klp
W03	Gupf / Halde	322	klp
W04	Winkel	310, 322	klp

Anhang 2

Schutzobjekte

Hecken und Feldgehölze, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H01	Chrummacher / Neumatt	423, 494, 495, 521, 522	klp
H02	Linggisbode	489, 501, 513	klp
H04	Linggisbode	490	klp
H05	Bünste	529, 554, 555, 556	bzp (geplant)
H07	Bodenacher	90	klp
H08	Trottenacher	107, 108	klp
H10	Halde	415	klp
H11	Unterdorf	5, 6	klp (geplant)
H12	Fäälacher	270	bzp
H13	Winkel	427, 533	klp
H14	Weiermatt / Winkel	285, 533	klp
H15	Weiermatt	74	klp
H16	Götschel	166	klp

Einzelbäume, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
B05	Unterdorf	19	bzp (gemäss § 20 Abs. 2 BNO entfernbare)
B06	Steigacher / Bodenacher / Fäälacher / Riedacher	432, 435, 439, 443	klp
B11	Bodenacher	90	klp
B17	Mitteldorf	61	bzp
B18	Mitteldorf	15	bzp (gemäss § 20 Abs. 2 BNO entfernbare)
B20	Äspi	315	klp
B27	Götschel	166	klp

Naturobjekte, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
N02	Erzloch	Flue	322	klp
N03	Kalksteinbruch	Lättestude	320	klp

Aussichtspunkte, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
A01	Flue	322	klp
A02	Ebni	321	klp

Anhang 3

Geschützte Bauten / Kulturobjekte

Gebäude mit Substanzschutz, § 21 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
901	Altes Schulhaus	30	Hinterdorfstrasse 15
902	Mühle	74	Mühle 18
903	Alte Schmiede	38	Hölistrasse 2
905	Bäuerlicher Vielzweckbau	66	Hinterdorfstrasse 12
906	Bäuerlicher Vielzweckbau	71	Hinterdorfstrasse 13
907	Käserei	29	Unterdorfstrasse 45
908	Alte Pst	17	Unterdorfstrasse 65
909	Gasthaus zum Löwen	15	Unterdorfstrasse 63
910	Bäuerlicher Vielzweckbau	14	Unterdorfstrasse 47
914	Bäuerlicher Vielzweckbau	24	Unterdorfstrasse 51

Gebäude mit Volumenschutz, § 21 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
904	Bäuerlicher Vielzweckbau	23	Unterdorfstrasse 52
911	Bäuerlicher Vielzweckbau	90	Lettenstrasse 37
912	Bäuerlicher Vielzweckbau	22	Unterdorfstrasse 53
950	Bäuerlicher Vielzweckbau	25	Riedacherweg
951	Wohnhaus	26	Riedacherweg
952	Bäuerlicher Vielzweckbau	33	Riedacherweg 4
953	Bäuerlicher Vielzweckbau	67	Hölistrasse 8
954	Doppelwohnhaus	564, 565	Hölistrasse 7
955	Bäuerlicher Vielzweckbau	76	Holzgasse 22
956	Wohnhaus	593	Finstergasse 294

Kulturobjekte (Brunnen, Grenzsteine, Torbogen), § 22 BNO

Brunnen

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K01	Mitteldorf	10	bzp
K02	Unterdorf	22	bzp

Grenzsteine

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K05	Fuchsenischlag	322	klp
K06	Lättestude	320	klp
K07	Lättestude	320	klp

Torbogen

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K08	Mitteldorf	52	bzp