



Kanton Aargau
Gemeinde Bergdietikon



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gebiet «Rai» Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

28. November 2019

Mitwirkungsbericht vom: 12. August 2019

Vorprüfungsbericht vom: 27. April 2018

Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 28. November 2019

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000472 vom: 6. Mai 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 1. Juli 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

AENDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom
9.6.1998

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Implenia Immobilien AG, Industriestrasse 24,
8305 Dietlikon

Projektleitung:

Fritz Huber, 058 474 11 41

fritz.huber@implenia.com

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Marcel Anderegg, 044 250 58 91

manderegg@planpartner.ch

und

Heinz Beiner, 044 250 58 85

hbeiner@planpartner.ch

Planungsträgerin

Einwohnergemeinde Bergdietikon, vertreten durch:

Abteilung Bau und Planung

Gian Marco Meier, 044 746 31 56

bauverwaltung@bergdietikon.ch

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5 (geändert)

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Baumas- senziffer (BMZ)	Aus- nützungs- ziffer (AZ)	Grün- flächen- ziffer (GZ)	Max. Gebäude- länge	Max. Gebäude- höhe	Max. Firsthöhe	Grenzabstand	Mehrlängen- zuschlag ab:	Empfindlich- keitsstufe
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Wohnzone Rai	4	--	0.55	--	30 m	12.00 m	15.00 m	5 m	--	II
- Wohnzone Rai, Bereich I	5				30 m	16.00 m	19.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich II	5 ⁷				35 m	16.50 m	17.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich III	3 ⁷				25 m	11.00 m	12.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich IV	4				30 m	13.50 m	16.00 m			

² unverändert.

³ unverändert.

⁴ unverändert.

⁵ unverändert.

⁶ unverändert.

⁷ Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

- Wohnzone Rai **§ 9^{bis} (neu)**
- ¹ Die Wohnzone Rai ist für Mehrfamilienhäuser, Zweifamilien- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser sind nicht gestattet. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.
- ² Die Wohnzone Rai darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist kein zusätzliches Vollgeschoss mit gleichzeitiger Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe zulässig.
- ³ Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:
- a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Wohnüberbauung;
 - b) Sicherstellung grosszügiger, zusammenhängender Landschafts- und Freiräume;
 - c) langfristige Sicherstellung der Hangstabilität;
 - d) Sicherstellung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Gebiets;
 - e) Förderung einer möglichst nachhaltigen Mobilität aller Nutzergruppen durch Abwicklung eines wesentlichen Teils der Wege durch den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und kombinierte Mobilitätsformen;
 - f) Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
 - g) Sicherstellung eines Zugangs zu den südlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- ⁴ Im Gestaltungsplan sind die konkreten technischen und baulichen Massnahmen zur Hangstabilisierung verbindlich auszuweisen sowie Vorgaben zu deren zeitlicher Realisierung und die Erfordernisse an den Erfolgsnachweis festzulegen.

3.6 WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG

~~§ 25 (aufgehoben)~~

~~Spezialzone Rai~~ ¹-Bei der "Spezialzone Rai" handelt es sich um ein geologisch schwieriges Gebiet. Es ist möglich, dass die Bauzonenabgrenzung aufgrund von genauen geologischen Untersuchungen und den daraus resultierenden Sanierungsmassnahmen im ordentlichen Verfahren noch verändert werden muss.

²-Die "Spezialzone Rai" darf nur auf der Basis eines auf die besonderen geologischen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplanes überbaut werden.

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **6. September 2006**

Der Staatsschreiber:



Kanton Aargau / Gemeinde Bergdietikon

BNO

Änderungen §§ 4, 5 und 10 ^{Bis}

Mitwirkungsbericht vom:

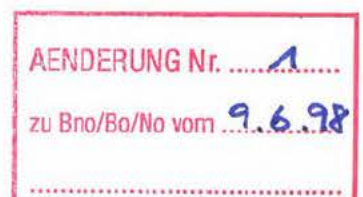
Vorprüfungsbericht vom: 13. 4. 2006

Öffentliche Planaufgabe vom: 24.4.2006 bis: 23. 5. 2006

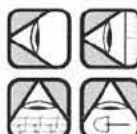
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: **12. Juni 2006**

Der Gemeindevorsteher:

Der Gemeindevorsteher:



Stand: April 2006
09/438 – R. Costamagna



Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Ingenieurbüro Senn, Planung & Tiefbau
Südallee 2
5415 Nussbaumen
www.ingsenn.ch

T: 056 / 296'30'00
F: 056 / 296'30'03

Co

§ 4 SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT

Rechtskräftige BNO

§ 4 Sondernutzungsplanung

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

Geänderte BNO

§ 4 Sondernutzungsplanung

¹ ...

² Über das Areal „Wiesental“ ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.

§ 5 BAUZONEN

Ergänzung der Tabelle in Abschnitt 3.1 der rechtskräftigen BNO

3.1 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

<i>Bauzonen</i>	Wohn- u. Gewerbezone „Wiesental“ WG-W rot / schwarz schraffiert
<i>Vollgeschosse, Baumassenziffer (BMZ)</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Ausnützung (AZ)</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Grünflächenziffer (GZ)</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Max. Gebäudelänge</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Max. Gebäudehöhe</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Max. Firsthöhe</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Grenzabstand eingesch. Geb.-Seiten</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Zwei- u. mehrgesch. Geb.-Seiten</i>	Gemäss Gestaltungsplan
<i>Mehrlängenzuschlag ab:</i>	Gemäss Gestaltungsplan

Empfindlichkeitsstufe

III

Zonenvorschriften

§ 10 ^{Bis}

§ 10 ^{Bis} WOHN- UND GEWERBEZONE „WIESENTAL“ WG-W

Geänderte BNO

§ 10 ^{Bis}

¹ Die Zone WG-W ist für mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen und Wohnen bestimmt.

² Der über dieses Areal zu erstellende Gestaltungsplan hat zu enthalten:

- Die bestehenden Bauten und Anlagen
- Alle vorgesehenen Neubauten, Veränderungen, Erweiterungen und dgl. in ihrer kubischen Erscheinung und den Gestaltungsmerkmalen
- Die Nutzung der Bauten und der Arealfächen
- Die Erschliessung, Parkierung
- Die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung
- Weitere für die Situation nötige Angaben

³ Die Bauweise, Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäude- und Firsthöhe, die erforderlichen Abstellplätze und Infrastrukturmassnahmen werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplanes festgelegt. Bei Neubauten gelten hierbei die entsprechenden Bestimmungen der Wohnzone W2 als Richtmass.



Kanton Aargau
Gemeinde Bergdietikon



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt am

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 9. Juni 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:



Gebr. Senn 5415 Obersiggenthal
Ingenieur- und Planungsbüro

Telefon 056 282 31 53
Fax 056 282 45 19

ÄNDERUNG Nr. 1

vom 6.9.06

INHALTSVERZEICHNIS

§	Seite
1. Geltungsbereich	
1 Geltungsbereich	4
2 Übergeordnetes Recht	4
2. Raumplanung	
3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	4
4 Sondernutzungsplanung	4
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
5 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
6 Dorfzone D	6
7 Wohnzone W2 _L	7
8 Wohnzone W2	7
9 Wohnzone W3	7
10 Wohn- und Gewerbezone WG2	8
11 Gewerbezone G	8
12 Industriezone I	8
13 OE-Zone	9
14 Grünzone	9
3.2 Landwirtschaftszone	
15 Landwirtschaftszone	10
16 Zone für Familiengärten	10
17 Bauten in der Landwirtschaftszone	10/11
18 Weiler / Zweck	11/12
3.3 Schutzzonen	
19 Naturschutzzonen Kulturland	13
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
20 Naturschutzzonen Wald, Besondere Waldgebiete	14
21 Landschaftsschutzzone	15
3.5 Schutzobjekte	
22 Naturobjekte	16/17
23 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	17
24 Kulturobjekte	17
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
25 Spezialzone Rai	18
26 Uebergangszone	18

§		Seite
4.	Definitionen	
27	Ausnützungsziffer	19
28	Gewerbe	19
29	Wohnanteil	19
30	Abstand gegenüber Kulturland	19
31	Ungleichverteilung der Grenzabstände	19
32	Mehrlängenzuschlag	20
33	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	20
34	Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	20
35	Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken	20/21
36	Arealüberbauungen	21
5.	Bauvorschriften	
37	Benützung von Privateigentum	22
38	Allgemeine Anforderungen	22
39	Energiesparmassnahmen	22
40	Raummasse / Fenstergrössen / Nebenräume	23
41	Gänge, Treppen	23
42	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23
43	Velos, Kinderwagen	23
44	Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten	24
45	Spielplätze	24
46	Container, Kompostplätze	24
6.	Schutzvorschriften	
47	Ortsbildschutz	25
48	Dachgestaltung	25
49	Aussenraumgestaltung	26
50	Materialablagerungen	26
51	Antennen und Parabolspiegel / Sonnenkollektoren	26
52	Einwirkungen	26/27
7.	Vollzug und Verfahren	
53	Zuständigkeit	28
54	Gebührenreglement	28
55	Vollzugsrichtlinien	28
8.	Schluss- und Übergangsbestimmung	
56	Aufhebung bisherigen Rechts	28
9.	Anhang I - III	29

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

¹Die Bau und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Bau-recht.

Geltungsbereich

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Einbezug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneue-rung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

§ 4

Die im Bauzonenplan schwarz bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestal-tungsplan vorliegt.

Sondernutzungs-
planung

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Baumassen- ziffer (BMZ)	Aus- nützung (AZ)	Grün- flächen- ziffer (GZ)	Max. Gebäude- länge	Max. Gebäude- höhe	Max. First- höhe	Grenzabstand		Mehrlängen- zuschlag ab:	Empfind- lichkeits- stufe
								eingesch. Geb.-Seiten	zwei- u. mehrgesch. Geb.-Seiten		
Dorfzone D braun	2(x)	-	-	-	-	8.80 m (x)	11.70 m (x)	-	5 m (x)	-	III
Wohnzone locker W2 _L gelb	2	-	0.25	-	20 m	7.80 m	10.70 m	5 m	7 m	12 m	II
Wohnzone W2 orange	2	-	0.30	-	25 m	7.80 m	10.70 m	4 m	6 m	12 m	II
Wohnzone W3 rot	3	-	0.45	-	35 m	10.80 m	13.20 m	-	7 m	16 m	II
Wohn- u. Gewerbezone WG2 orange/schwarz schraf- fieri	2	-	0.45	-	30 m	8.80 m	11.70 m	-	6m	16 m	III
Gewerbezone G hellviolett	-	5.0	1.0 ^(a)	0.2	-	17.00 m	21.00 m	-	4 m	-	III
Industriezone I violett	-	6.0	1.2 ^(a)	0.1	-	20.00 m	24.00 m	-	4 m	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE grau	-	-	-	-	-	o	-	o	o	-	II

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten gegenüber der angrenzenden Zone W2_L und W2.

⁴Die mit "a" bezeichneten Ziffern gelten als max. Büro-Ausnutzungsziffer in den entsprechenden Zonen.

⁵In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁶Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WG2, G und I dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6

¹Die Dorfzone umfasst die schützenswerten alten Dorf-
teile, in denen die Erhaltung der bestehenden Misch-
Nutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirt-
schaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruk-
tur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und
die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume
erreicht werden soll.

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und
Sanierung zu fördern.

Dorfzone D
Zweck

²Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende
Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkun-
gen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und
auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sowie
Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an
quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

Nutzung

³Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen
sich in Stellung, Ausmass, Dachform, Dachneigung,
Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung
sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

Einfügung

⁴Sämtliche Gebäudeabbrüche unterstehen dem vor-
gängigen Bewilligungsverfahren. Gebäudeabbrüche
werden nur bewilligt, wenn dadurch keine unerwünschte
Baulücke entsteht bzw. wenn die Erstellung einer
entsprechenden Ersatzbaute sichergestellt ist.

Gebäudeabbruch

⁵Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege des
schützenswerten alten Ortsteiles, namentlich in Form
einer Beratung der Bauwilligen durch Fachleute unter
Kostenbeteiligung der Bauherrschaft. Zu diesem Zweck
sind Bauvorhaben vor Inangriffnahme der Planungsar-
beiten unter Angabe von Parzelle und Bauabsicht dem
Gemeinderat zu melden.

Beratung

⁶Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorf-
zone vor seinem Entscheid zu Lasten des Bauherrn ein
fachmännisches Gutachten einholen.

Gutachten

⁷Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Bau-
bewilligung (§ 30 ABauV).

Weitere Bestimmung

§ 7

¹Die Zone W2_L ist für freistehende Einfamilienhäuser mit maximal einer Einliegerwohnung pro Haus bestimmt. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

Wohnzone W2_L

²Bei guter Gestaltung und guter Einfügung in das Quartierbild kann der Bau von Doppel Einfamilienhäusern zugelassen werden.

Besondere Bestimmung

§ 8

¹Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

Wohnzone W2

²Freistehende Reihen- oder Terrassenhäuser mit max. 3 Wohnungseinheiten werden nur zugelassen, bei guter Gestaltung und wenn sie den baulichen Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigen.

Besondere Bestimmung

§ 9

¹Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht gestattet. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

Wohnzone W3

²Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

Umgebung, naturnahe Gestaltung

³Gegenüber benachbarten Gewerbe- und Industriezonen ist der Stellung der Gebäude und vor allem der Orientierung der Wohnungsgrundrisse besondere Beachtung zu schenken.

Besondere Bestimmung

§ 10

¹Die Zone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Wohn- und Gewerbezone WG2

²Der Wohnanteil darf maximal 80% der gesamten Bruttogeschossfläche betragen.

Wohnanteil

³Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

Umgebung, naturnahe Gestaltung

§ 11

¹Die Zone G ist für mässig störende, gewerbliche Bauten sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Gewerbezone G

²Zu angrenzenden Wohnzonen ist mind. deren entsprechender Grenzabstand zu wahren.

Besondere Bestimmung

³Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

Umgebung, naturnahe Gestaltung

³Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

Grünanlagen

- sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnbauten wirken
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

§ 12

¹Die Industriezone ist ausschliesslich für Grossgewerbe und Industrie bestimmt. Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet. Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

Industriezone I

²Zu angrenzenden Wohnzonen ist mind. deren entsprechender Grenzabstand zu wahren.

Besondere Bestimmung

³Für das ganze Areal ist ein Grundkonzept (Gestaltung inkl. Farbgebung und Bepflanzung, Erschliessung) zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

Gesamtgestaltungskonzept

Umgebung, naturnahe Gestaltung

⁴Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Sie sind zwingend als Trenngürtel zu den anstossenden Wohnzonen anzulegen.

Grünanlagen

§ 13

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

OE-Zone

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

§ 14

¹Die Grünzone dient dem Landschaftsschutz und der Siedlungsdurchgrünung sowie der Erholung. Sie ist als ökologischer Korridor auszubilden

Grünzone GR

²In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

Landwirtschaftszone

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

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

§ 16

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

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

¹Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche für Familiengärten können für die gartenbauliche Nutzung solange beansprucht werden, als dies gegenüber der festgelegten Grundnutzung, der Landwirtschaftszone, vereinbar ist. Nach beendetem Familiengartenbau sind die bezeichneten Bereiche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Zone für Familiengärten

²Solange der Familiengartenbau betrieben wird, können Geräteunterstände als Fahrnisbauten mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer maximalen Höhe von 2.5 m mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale durch den Gemeinderat bewilligt werden. Um dem Absatz 1 gerecht zu werden, müssen sämtliche Bauten und Anlagen einfach reversibel sein. Das heisst Betonfundamente, die Verwendung von Böden zerstörenden Baumaterialien (z.B. Teer usw.) sind ausgeschlossen.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18

¹Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung sowie eine Dauerbesiedlung der ganzen Weiler Gwinden, Herrenberg und Oberschönenberg, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

Weiler
Zweck

²In den Weilern hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert; alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich in das Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich

Ortsbildschutz

- Stellung
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung
- Fassadengestaltung
- Material und Farbe
- Umgebungsgestaltung

Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und -länge werden vom Gemeinderat festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse. Der Gemeinderat kann die Entfernung störender Elemente verlangen.

³Bauten in den in Absatz 1 aufgeführten Weilern dürfen grundsätzlich nur zu Landwirtschaftszwecken genutzt werden (vgl. § 15 BNO). Neubauten dürfen nur erstellt werden, sofern sie in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind.

Art der Nutzung,
Gestaltungs- und
Bauvorschriften

Bestehende Bauten, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden sowie Bauten von aufgegebenen Landwirtschaftsbetrieben können, sofern sie für den Bestand des Weilerbildes wichtig sind und der Charakter des Weilers nicht gestört wird, auf Grund eines Vorentscheides, in dem die Schutzkategorie und das Mass der möglichen Umnutzung festgelegt wird und mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen, für Wohnen und

Kleingewerbe genutzt werden. Das in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erstellte Inventar über die betroffenen Weiler wird bei der Beurteilung von Baugesuchen zugezogen.

Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Pro Hauptgebäude dürfen höchstens drei Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garageplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume, inklusive Garagen, in den bestehenden Haupt- und nebenbauten integriert werden.

⁵An bauliche Massnahmen, welche der Erhaltung von geschützten Weilerbauten (siehe § 23 Abs. 1 BNO) dienen, leistet die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien.

Damit sind auch die Voraussetzungen für kantonale Beiträge (ev. auch Bundesbeiträge) gegeben. Beitragsgesuche müssen auf Grund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden auf Grund der Bauabrechnung ausbezahlt.

⁶Alle zulässigen baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen sind nur dann möglich, wenn alle infrastrukturellen Rahmenbedingungen (z.B. Abwasserbeseitigung, Brandschutz) ebenfalls erfüllt sind.

⁷Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale erteilt werden.

Beiträge

Infrastruktur Abwasserbeseitigung

Bewilligung

3.3 Schutzzonen

§ 19

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

Naturschutzzonen
Kulturland

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

³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 55 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.

⁴Im Kulturlandplan werden folgende Naturschutzzonen ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitsanzeiger)	- Heuwiese, keine Beweidung - Keine Düngung
Feuchtgebiet	hellblau	- Feucht- und Nasswiesen, Streuland	- Keine Düngung und Beweidung, kein Betreter - Streuschnitt im Herbst / Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frünschnitt)
Pufferstreifen		- 10 m breit, kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet	- Heuwiese, keine Düngung
Fromentalwiese	hellgelb	- Artenreiche Heuwiese	- Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger - Nur Herbstbeweidung mit Rindern - Keine Unkrautvertilgungsmittel, keine Christbaumkulturen und Baumschulen

§ 20

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen
Wald
Besondere Waldgebiete
(Waldstandorte)

²Die Bestände sind mit standortheimischen Baumarten und, wo möglich, auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Der Kulturlandplan weist folgende Besondere Waldgebiete aus:

- Waldgebiet "Schlossrai/Chaltebrunne" bis südlich "Waldhof"
- Waldgebiete "Weidhoger"
- Waldgebiet "Chelle"
- Waldgebiet "Cholofen" mit Riedwiesen und "Gwinderhölzli"
- Waldgebiet "Baltischwilerhölzli / Rüt matt"

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21

Landschafts- schutzzone

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

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

Nicht gestattet sind Folientunnels, Christbaumkulturen sowie der produzierende Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten.

Die nicht gestatteten Nutzungen können auf Gesuch hin an geeigneter Stelle und in beschränktem Umfang bewilligt werden.

³Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegenden öffentlichen Interessen möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Waldrand		- Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland	- Biologisch wertvolle Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Hochstammobstbestand	grün schraffierte Fläche	- Artenreichtum	- abgehende Bäume nach Möglichkeit wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Neupflanzungen erwünscht
Pufferstreifen	- Bei Hecken, Ufergehölzen und Waldränder generell 3 m breit - Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer/Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe/-gruppe)	grüne(r) Punkt(e)	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehende Bäume: bei Abgang ersetzen, nach Absprache mit Gemeinderat

Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Lesesteinböschung	roter Punkt	- Kleintierunterschlupf, Element der Vernetzung	- Heutigen Zustand erhalten - Unterhalt sicherstellen
Geologisches Objekt	rotes Dreieck	- Moränenhügel, seltene geologische Formation, Hügelkreten - in Erscheinung und Ausmass schützen	- Keine Veränderung
Vorgärten in Weilern		- Prägendes Element des Weilerbildes	- Keine Umnutzung

§ 23

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang II aufgeführten Objekte stehen wegen ihres geschichtlichen oder symbolischen Wertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Renovation, Umnutzung und eine eventuelle geringfügige Erweiterung ist möglich, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit Substanzschutz

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

Gebäude mit Volumenschutz

³Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24

Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Kulturobjekte

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25

¹Bei der "Spezialzone Rai" handelt es sich um ein geologisch schwieriges Gebiet. Es ist möglich, dass die Bauzonenabgrenzung aufgrund von genauen geologischen Untersuchungen und den daraus resultierenden Sanierungsmassnahmen im ordentlichen Verfahren noch verändert werden muss.

Spezialzone Rai

²Die "Spezialzone Rai" darf nur auf der Basis eines auf die besonderen geologischen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplanes überbaut werden.

§ 26

Das im Kulturlandplan speziell dargestellte Gebiet wird einer Uebergangszone gemäss § 170 Abs. 2 BauG zugewiesen.

Uebergangszone
gemäss § 170 BauG

4. Definitionen

§ 27

Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Ausnutzungsziffer

§ 28

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Gewerbe

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 29

¹Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Wohnanteil

Wohnanteil = $\frac{\text{Wohnfläche}}{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}$

²In § 10 BNO ist der maximale Wohnanteil festgelegt. Er ist parzellenweise einzuhalten.

³Die Übertragung von Wohnanteilen ist zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 30

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten.

Abstand gegenüber Kulturland

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

Ungleichverteilung der Grenzabstände

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32

¹Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

Mehrlängenzuschlag

²Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprungs verringert werden (Anhang I).

Rückspringende Gebäudeteile

§ 33

Werden die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurde.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 34

¹Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden:

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe | 0.60 m |
| Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn | |
| c) Bäume über 1.80 m Höhe | |
| - bei angrenzender Fahrbahn | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir | 1.00 m |

²Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

§ 35

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

²Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 1.80 m sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgelenker zu versehen.

Stützmauern

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

§ 36

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2 und W3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² in der W2 bzw. 3'000 m² in der W3 beträgt.

Arealüberbauungen

²Bei guter Gestaltung kann der Gemeinderat eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer gestatten.

W2: bis zu max. 0.35 (2000 m²) oder linear ansteigend gemäss Tabelle im Anhang III bis zu max. 0.40 (5000 m² und mehr).

W3: bis zu max. 0.50 (3000 m²) oder linear ansteigend gemäss Tabelle im Anhang III bis zu max. 0.55 (6000 m² und mehr).

³Bei guter Gestaltung kann der Gemeinderat in der Zone W3 eine Erhöhung auf max. 4 Geschosse gestatten.

⁴Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung

5. Bauvorschriften

§ 37

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

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 38

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

Allgemeine Anforderungen

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

§ 39

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

Energiesparmassnahmen

§ 40

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse
Fenstergrössen
Nebenräume

Raumhöhe:

- Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m
auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche
(die Fenster müssen
direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum:

- pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich
oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Woh-
nung)

Keller:

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

²In der Zone W3 kann bei Kleinwohnungen bis 2 Zimmer auf Abstellräume verzichtet werden.

§ 41

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

Gänge, Treppen

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe und Trittöffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 42

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.

Bezug von Wohnun-
gen und Arbeitsräu-
men

§ 43

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

Velos, Kinderwagen

§ 44

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone können diese Masse reduziert werden.

³Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbojen eingebaut werden.

Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann. Wo immer möglich sind Abstellplätze als nicht versiegelte Flächen zu erstellen.

⁴Zufahrten im Freien dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind in der Regel auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Die Zufahrten haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen. Aus topografischen Gründen kann in speziellen Fällen von diesen Massen abgewichen werden.

Garagenvorplätze
Radien
Zufahrten

§ 45

¹Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

Spielplätze

Ersatzlösungen

§ 46

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

Container, Kompostplätze

6. Schutzvorschriften

§ 47

Ortsbildschutz

¹Der 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, Einfriedung

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 48

Dachgestaltung

Auch wenn es sich nicht um ein Dachgeschoss handelt, dürfen Dachflächen auf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten durchbrochen werden. Einzelne zusätzliche Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.80 m² sind erlaubt, jedoch max. 1 Stück pro 25 m² Dachfläche.

Dacheinschnitte sind in der Dorfzone nicht erlaubt.

§ 49

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

Aussenraum-
gestaltung

²Wer 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.

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

⁴Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten (max. 1.80 m).

§ 50

¹Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Zonen G und I bewilligt werden.

Material-
ablagerungen

²Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 51

¹Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Antennen und Para-
bolspiegel

²Im Rahmen des Bundesrechtes ist das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und -parabolspiegel in der Dorfzone untersagt.

³Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Auf Hauptdächern sichtbare Kollektoren und Solarzellen sind in der Dorfzone nicht erlaubt.

Sonnenkollektoren

§ 52

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

Einwirkungen

²Verboten 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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

7. Vollzug und Verfahren

§ 53

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

Zuständigkeit

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

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 54

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

Gebührenreglement

§ 55

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 56

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 21. April 1981
- b) die Bauordnung vom 21. April 1981
- c) die Nutzungsordnung vom 22. November 1993

Zusätzlich wird aufgehoben:

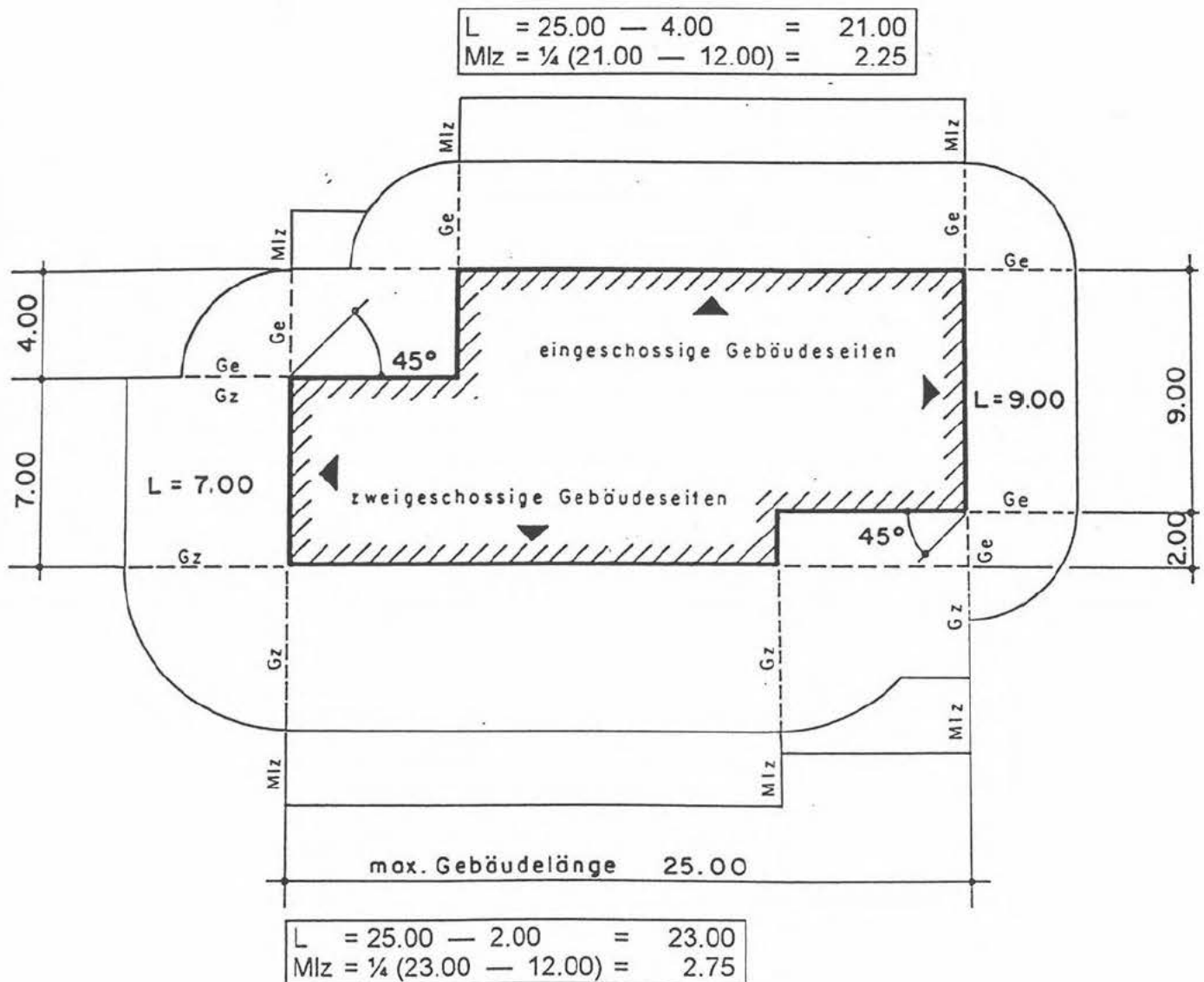
die Sondernutzungsbestimmung „Arealüberbauungspflicht“ im Ueberbauungsplan „Cholgrueb“ vom 12. Dezember 1989 / 30. November 1993.

Aufhebung bisherigen Rechts

Anhang I

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2



Ge = Grenzabstand
eingeschossige Gebäudeseiten

Gz = Grenzabstand
zweigeschossige Gebäudeseiten

L = Für Mehrlängenzuschlag
massgebliche Fassadenlänge

Mlz = Mehrlängenzuschlag: $\frac{1}{4}$ von über 12m

Anhang II

Kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz) § 23 Abs. 1

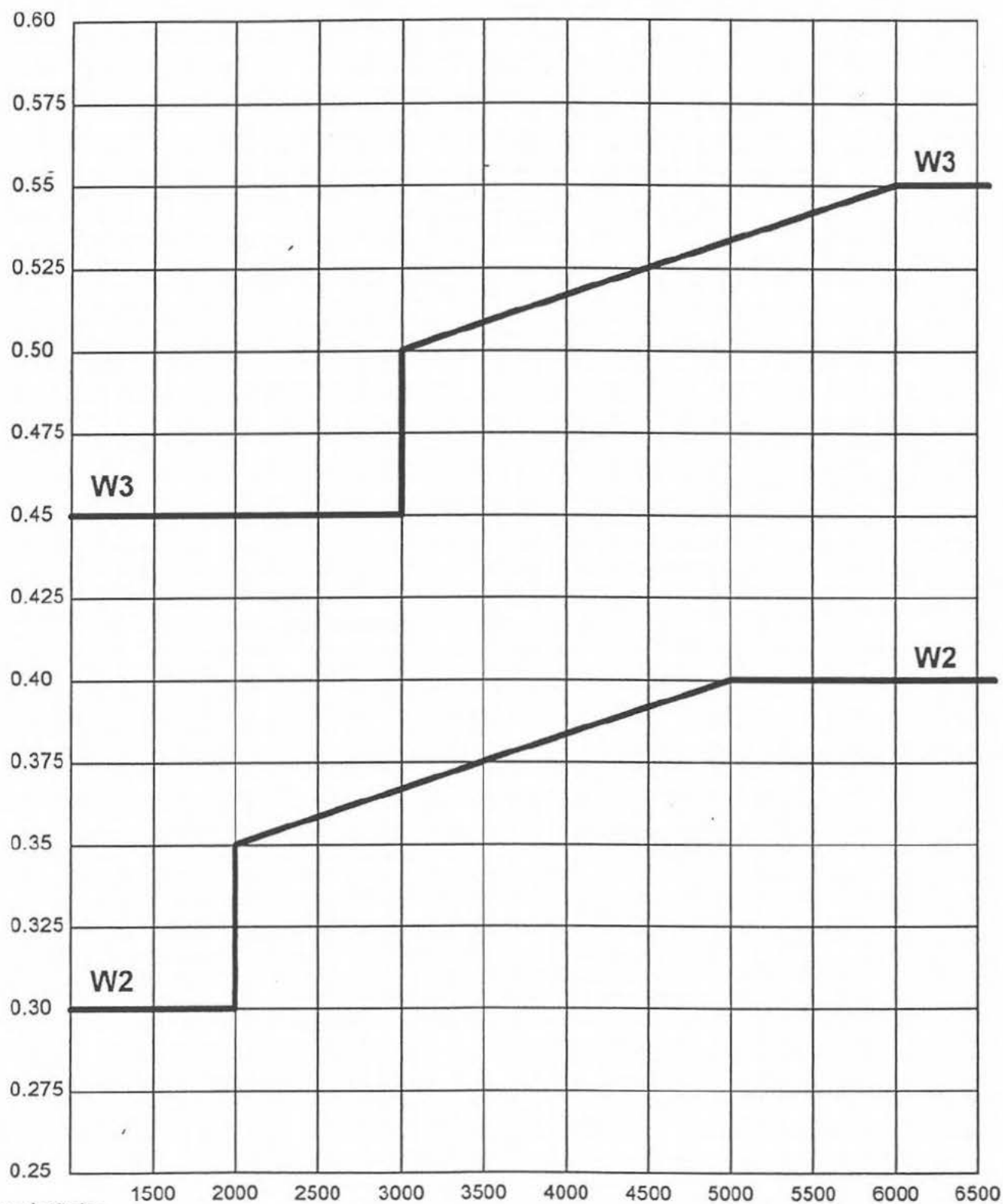
Gebäude-Nr.	Parzellen Nr.	Haustyp
50 A	1282	Wohnteil Bauernhaus
50 B	1283	Oekonomieteil
51	1250	Schopfbaute
52	1251	Wohnteil Bauernhaus
56 A	1286	Wohnteil Bauernhaus
58	1243	Alter Teil Schopfbaute
65	451	Wohnhaus (ehem. Gasthof "Herrenberg")
87	562	Altes Schulhaus
26	612	Wohnteil Doppelbauernhaus (ehem. Schulhaus)
81	416	Wohnteil ehemaliges Bauern- haus

Geschützte Kulturobjekte § 24

- Alte Scheune Waldhof, Riegelbau (heute Wohnhaus)
- Ruinen Kindhausen
- Burg Hasenberg, Burgacker Gwinden
- Alter Brunnen "1764", Unter Schönenberg (ausser Betrieb)
- Brunnen Gwinden "1783/1864"
- Brunnen Raibächli "1789"
- Brunnen Egelseestrasse Kindhausen "1776/1885"
- Brunnen Oberschönenberg "1786" (bei Liegenschaft Nr. 81)
- Brunnen Oberschönenberg "1795"
- Grenzstein Gwinden "1719"
- Grenzstein mit Wappen, Holenstrasse/Rummelbach
- Grenzstein Holenstrasse "1860"
- Waldbrunnen/Sitzplatz, Rossweid

Tabelle für die Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei Arealüberbauungen

Ausnutzungsziffer



Grundstücks-
fläche in m²