



Gemeinde Bettwil
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

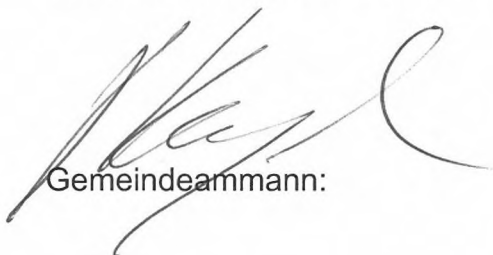
gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht vom 12. März 2018

Vorprüfungsbericht vom 18. April 2019

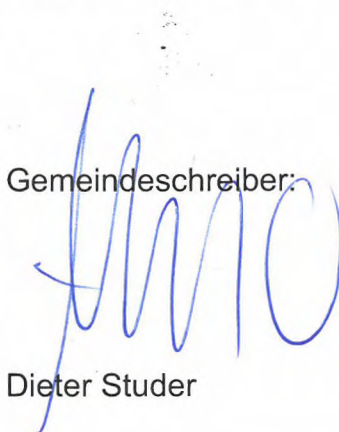
Öffentliche Auflage vom 3. Juni bis 3. Juli 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2019



Gemeindeammann:

Peter Keusch



Gemeindeschreiber:

Dieter Studer

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000431 vom: 29. April 2020
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 1. Juli 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU



Inhalt

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	5
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5
2	Planungsinstrumente	5
§ 3	Bauzonen- und Kulturlandplan	5
§ 4	Weitere Planungs-instrumente	5
§ 5	Konzeptplan Dorfkern	6
3	Zonenvorschriften	7
3.1	Bauzonen	7
§ 6	Übersicht Bauzonenvorschriften	7
§ 7	Dorfzone	7
§ 8	Wohnzonen W2	9
§ 9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
3.2	Landwirtschaftszonen	10
§ 10	Landwirtschaftszone	10
§ 11	Bauten in der Landwirtschaftszone	10
3.3	Naturschutzzonen	11
§ 12	Naturschutzzone Wald	11
3.4	Überlagerte Schutzzonen	12
§ 13	Landschaftsschutzzone	12
§ 14	Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen	13
§ 15	Gewässerraum	13
3.5	Schutzobjekte	14
§ 16	Naturobjekte	14
§ 17	Gebäude mit Substanzschutz Gebäude mit Volumenschutz	15
§ 18	Kulturobjekte	16
§ 19	Wiederherstellungspflicht	16
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	17
§ 20	Weilerzone „Königsberg“	17
§ 21	Materialabbauzone „Junkholz“	17
§ 22	Militärzone	18

3.7	Hochwasserschutz	18
§ 23	Hochwassergefährdetes Gebiet	18
§ 24	Oberflächenwasserschutz	19
§ 25	Freihaltegebiet Hochwasser	19
4	Baubegriffe und Messweisen	21
4.1	Ausnützung	21
§ 26	Ausnützungszuschlag	21
4.2	Gewerbe / Verkaufsflächen	21
§ 27	Nicht und mässig störende Betriebe	21
§ 28	Verkaufsflächen	21
4.3	Abstände	22
§ 29	Abstand gegenüber dem Kulturland	22
§ 30	Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten	22
§ 31	Strassenabstand bei Gemeindestrassen	22
§ 32	Strassenabstand gegenüber Privatstrassen	22
4.4	Weitere Definitionen	23
§ 33	Arealüberbauung	23
§ 34	Abgrabungen	23
5	Bauvorschriften	24
5.1	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen	24
§ 35	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	24
§ 36	Sicherheitsvorkehrungen	24
5.2	Technische Bauvorschriften	25
§ 37	Allgemeine Anforderungen	25
§ 38	Energiesparmassnahmen	25
5.3	Wohnhygiene	25
§ 39	Ausrichtung der Wohnungen	25
§ 40	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume und Balkone	25
§ 41	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	26
5.4	Ausstattung	27
§ 42	Autoabstellplätze	27
§ 43	Velos, Kinderwagen	27

§ 44	Container, Kompostplätze	27
§ 45	Spielplätze und Aufenthaltsbereiche	27
§ 46	Einfriedigungen	28
§ 47	Bodensicherung, Stützmauern	28
6	Schutzvorschriften	29
6.1	Einordnung von Bauten und Anlagen	29
§ 48	Allgemeine Anforderungskriterien Ortsbildschutz	29
§ 49	Dachgestaltung	30
§ 50	Aussenraumgestaltung	30
§ 51	Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen Baulücken	30
6.2	Umweltschutz	31
§ 52	Einwirkungen	31
§ 53	Lärmschutz	31
§ 54	Antennenanlagen, Mobilfunkanlagen	31
7	Vollzug und Verfahren	32
§ 55	Zuständigkeit	32
§ 56	Gebührenreglement	32
§ 57	Vollzug Naturschutz	32
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	33
§ 58	Übergangsbestimmung	33
§ 59	Aufhebung bisherigen Rechts	33
Anhang 1	Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte	34
Anhang 2	Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz	36
Anhang 3	Schemaskizzen (Informationsinhalt)	38

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 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, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu eingegangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2 Planungsinstrumente

§ 3

Bauzonen- und Kulturlandplan

¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 zeigen das gesamte Gemeindegebiet, dessen Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

§ 4

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare (wie Bauinventar, Natur- und Landschaftsinventar) und Grundlagenpläne (wie Genereller Entwässerungsplan) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Energie, Freiraumgestaltung, Natur, usw. oder für bestimmte Gebiete wie den Ortskern.

³ Die kommunalen Inventare und Richtpläne werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der

BNO beizuziehen. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.

⁴ Der Gemeinderat bietet bei der Erarbeitung von privaten Überbauungskonzepten die fachliche Beratung an und zieht in der Regel auf Kosten der Gemeinde Fachpersonen bei.

§ 5

Konzeptplan Dorfkern

¹ Der Dorfkern soll unter Wahrung des Ortsbildes baulich weiterentwickelt und als Ort der Begegnung attraktiv bleiben. Der Gemeinderat erlässt den „Konzeptplan Dorfkern“ i.S. von § 4 Abs. 3 BNO mit baulich-räumlichen Aussagen zur Weiterentwicklung des Dorfkerns (bauliches Potential, Freiraum, Nutzung, Erschliessung, Gestaltung des Strassenraums).

² Von der im Plan vorgesehenen Struktur kann abgewichen werden, sofern eine ortsbaulich gleichwertige Lösung aufgezeigt wird. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommission oder von beauftragten Fachpersonen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Übersicht
Bauzonenvorschriften

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Az ¹	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Grenzab- stand	Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Dorfzone (D)	–	8.00 m	13.00 m	4.00 m	III	§ 9
Wohnzone 2 (W2)	0.55	7.00 m	11.00 m	4.00 m	II	§ 10
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen (ÖBA)	–	o	o	o	II	§ 11

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen fest.

³ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe gilt die Fassadenhöhe traufseitig.

§ 7

Dorfzone

- Zweck

- Nutzung

- Bestehende
ortstypische Bauten

¹ Die Dorfzone bezweckt die Weiterentwicklung des bäuerlich geprägten Dorfkerns unter Erhaltung des Gesamtbildes².

² Zulässig sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Läden bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, Gaststätten, Landwirtschafts- sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

³ Bestehende ortstypische Bauten sind im Bauzonenplan gekennzeichnet. Sie dürfen unabhängig von den Vorschriften über Höhen und Abstände im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus unter Erhalt des Gebäudecharakters umgebaut und erneuert werden, sofern keine überwiegenden Interessen

¹ Az = Ausnützungsziffer; Definition in § 32 BauV und § 24 BNO

² Siehe auch Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kanton Aargau: Ortsbild und Baukultur, Arbeitshilfe zur Eingliederung von Neu-, Um-, Anbauten in Ortskernen und Weilern, Aarau 2012; www.ag.ch/de/bvu/raumentwicklung/siedlungs_freiraumentwicklung/siedlungsentwicklung/siedlungsentwicklung_und_ortsbildpflege_1.jsp

entgegenstehen. Bei Ersatzbauten sind die Stellung und der Charakter der abgebrochenen Baute zu übernehmen.

Folgende Kriterien sind dabei zu beachten:

- Ablesbarkeit der ehemaligen Gliederung mit Wohn- und Ökonomietrakt.
- Einfache, schlichte Bauformen mit orthogonalem Grundriss.

- | | |
|---|--|
| - Neubauten | ⁴ Neubauten haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen. |
| - Gebäude mit reduziertem Strassenabstand | ⁵ Wenn die im Bauzonenplan bezeichneten, für die Strassenkammerung wichtigen Gebäude abgebrochen werden, sind die Ersatzbauten mit reduziertem Strassenabstand zu erstellen. Der Strassenabstand wird im Einzelfall unter Beachtung der erwünschten Einfügung in das Ortsbild und der Verkehrssicherheit bestimmt. |
| - Dachgestaltung | <p>⁶ Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Das Dach ist traufseitig vorspringend zu gestalten. Flachdächer sind ausschliesslich bei eingeschossigen, strassenabgewandten Anbauten bis maximal 60 m² Grundfläche zulässig. Wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie extensiv oder intensiv zu begrünen³. Die Anbauten müssen eine besonders gute, auf den Hauptbaukörper abgestimmte Gestaltung aufweisen.</p> <p>⁷ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und auf Dächern angeordnete Solaranlagen haben sich harmonisch ins Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen. Photovoltaikanlagen sind als flächendeckendes Solardach auszuführen. Dacheinschnitte, vorspringende Gebäudeteile und Balkone, die nicht in die Gebäudekubatur integriert sind, dürfen nur auf der strassenabgewandten Seite angeordnet werden.</p> |
| - Aussenraumgestaltung Dorfzone | ⁸ Die Aussenräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen und Einfriedungen zu gestalten. Abstellplätze und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen, Letztere nach Möglichkeit koordiniert mit Nachbargrundstücken. Rampen für Tiefgaragen sind in das Gebäude oder ein Nebengebäude zu integrieren. |

³ zur Begrünung von Flachdächern vgl. SIA Norm Nr. 312 „Begrünung von Dächern“, 2013

⁹ Durch Energiesparmassnahmen hervorgerufene bauliche Veränderungen müssen den Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz angemessen berücksichtigen.

¹⁰ Gegenüber öffentlichen Strassen sind maximal 1.5 m hohe Einfriedungen baulicher Art zulässig.

¹¹ Die allgemein geltende Bewilligungspflicht wird wie folgt erweitert:

- Fassaden- und Dachänderungen wie Dacheindeckungen, Aussenanstriche und -materialien;
- Vorplatzänderungen und Einfriedungen im Strassenraum

- Beratung

¹² Der Gemeinderat bietet die fachliche Beratung an und zieht in der Regel Fachpersonen oder eine Kommission bei, für Voranfragen auf Kosten der Gemeinde. Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig zu melden (Projektidee, Vorprojekt, konkrete Detailänderung).

§ 8

Wohnzonen W2

¹ Die Wohnzonen W2 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Flach- oder Pultdächer unter 20° Dachneigung sind nicht gestattet. Ausnahmsweise sind Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten und Anbauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 60 m² zulässig. Wenn sie nicht als Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden, sind sie extensiv oder intensiv zu begrünen⁴.

§ 9

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften zu übernehmen.

⁴ zur Begrünung von Flachdächern vgl. SIA Norm Nr. 312 „Begrünung von Dächern“, 2013

³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 10

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszonen sind für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bestimmt.

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

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

§ 11

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 gut in die Landschaft einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Naturschutzzonen

§ 12

Naturschutzzone Wald⁵

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortsheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften⁶ sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Ausprägung/ Bezeichnung	Schutzziele	Nutzungseinschränkungen, Pflegemassnahmen	Bezeichnung im Plan
Naturschutzzone Wald: - „Brandholz“ (Naturwald) - „Junkholz“ (NkBW) - „Badholz“	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung.	weisse Schraffur auf Waldfläche

⁵ Im Wald ist generell auch die eidgenössische Waldgesetzgebung zu beachten.

⁶ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung/ Bezeichnung	Schutzziele	Nutzungseinschränkungen, Pfleagemassnahmen	Bezeichnung im Plan
Altholzinsel „Mittelwald“ und „Weiher“ (vertraglich gesichert bis 2048)	Prozessschutz	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung und Pflegeeingriffe bis auf einen 20 m breiten Streifen um die beiden Weiher. - Natürliche, von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse sollen ablaufen können.	- P

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 13

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in Ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Intensivkulturen wie Baumschulen, Christbaumkulturen – ausgenommen bestehender Christbaumkulturen – sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten. Aufforstungen sind nur in Ausnahmefällen kleinflächig gestattet und müssen eine Aufwertung des bisherigen Landschaftsbildes bewirken.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weiden- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen z.B. für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können

bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 14

Fördergebiete
Hochstamm-Obstwiesen ⁷

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten "Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen" haben zum Ziel, die ortsbildprägenden Hochstamm-Obstwiesen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Angestrebt wird die Erhaltung in der jetzigen qualitativen und quantitativen Ausprägung gemäss Landschaftsinventar. Die Abgeltung der ökologischen Leistungen erfolgt durch Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

² Die Gemeinde fördert die Entwicklung von Hochstamm-Obstwiesen mit einem Beitrag, namentlich die Pflege (Baumschnitt) und die Neuanpflanzung von Obstbäumen. Der Beitrag wird vom Gemeinderat, im Rahmen des Budgets, festgelegt.

§ 15

Gewässerraum

¹ Als Gewässerraum⁸ wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist den Grundnutzungszone überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach dem übergeordneten Recht.

³ Beim „Erusbach“ beträgt die Breite des Uferstreifens beidseits 6 m und wird ab Uferlinie, respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Bei den übrigen im Kulturlandplan bezeichneten Gewässern beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand

⁷ vgl. zur Anzahl und Zustand der Obstbäume die Objektblätter des Landschaftsinventars Bettwil, DüCo Landschaftsarchitektur; Niederlenz, 26. November 2016

⁸ Gewässerraum vgl. § 127 Abs. 1 BauG. Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung. Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG. Bauliche und technische Eingriffe in die Gewässer und ihre Ufer benötigen gem. Art. 8 BGF sowie § 20 AFG eine fischereirechtliche Bewilligung.

für Bauten und Anlagen 6 m, gemessen ab dem Rand der Gerinnesohle.

⁵ Bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.5 Schutzobjekte

§ 16

Naturobjekte

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

² Folgende, im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte ⁹ mit Bezeichnung	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Ufer- und Feldgehölze, Hecken Beschriftung gem. Landschaftsinventar: Hoch-/Baumhecke (Hh) Niederhecke (Hn)	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein / Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung; Uferbestockungen (vgl. § 15 BNO Gewässerraum) - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Einzelbäume Beschriftung gem. Landschaftsinventar: Feldbaum (Fn)	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen - Fällen ist bewilligungspflichtig
Besondere Waldränder (Pufferstreifen)	- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung - stufig und strukturiert anlegen und erhalten - vorgelagerte Aufforstungen sind verboten

⁹ Vgl. Anhang 2 BNO: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz

		- Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sind nicht gestattet - die besonderen Waldränder sind in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst zu bezeichnen
Aussichtspunkte (A)	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten

³ Der im Bauzonenplan bezeichnete, geschützte Einzelbaum (Hf 533) kann bei Um- oder Ersatzbau des Gebäudes Hauptstrasse 16 an anderer Stelle ersetzt werden. Der Ersatzbaum ist raumwirksam im Strassenraum „Hauptstrasse“ zu pflanzen. Der neue Standort ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten, geschützten Einzelbäume Hf 548 und Hf 525 können bei betriebsnotwendigen baulichen Erweiterungen an anderer Stelle ersetzt werden. Der neue Standort ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 17

Gebäude mit
Substanzschutz¹⁰

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.), 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 sind auch untergeordnet in Erscheinung tretende Anbauten, Ergänzungsbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

Gebäude mit
Volumenschutz¹¹

² Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz 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

¹⁰ Vgl. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege Dezember 2016; vgl. Liste Anhang 1 BNO

¹¹ Vgl. Liste Anhang 1 BNO

bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen 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, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um-, An- und Ergänzungsbauten sowie ein Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁵ Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz-/ Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden. Die entsprechenden Auflagen werden vom Gemeinderat in enger Kontaktnahme mit den Eigentümern getroffen. Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde einen ausgewiesenen Experten bei.

§ 18

Kulturobjekte¹²

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 19

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

¹² Vgl. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017; Liste Anhang 1 BNO (Bildstöcke, Wegkreuze und Grenzsteine)

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 20

Weilerzone „Königsberg“ –
§ 20 ist von der
Genehmigung
ausgenommen

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Königsberg unter Wahrung des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauten innerhalb der Weilerzone dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

³ Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Die Vorschriften für die Dorfzone gelten sinngemäss.

⁴ In den mit Volumenschutz bezeichneten Gebäuden (vgl. § 17 BNO) dürfen pro Gebäude höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass in der Regel sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Ausnahmen sind nur in Form von untergeordneten Kleinbauten gemäss § 19 BauV erlaubt. Diese müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung und Stellung gut in die Landschaft einfügen.

⁵ Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen. Baubewilligungen bedürfen der vorgängigen kantonalen Zustimmung.

§ 21

Materialabbauzone
„Junkholz“¹³

¹ Die Materialabbauzone „Junkholz“ dient der Entnahme bzw. der Deponie von Rohmaterial (Kies, Kalkstein, Sand, Ton u.a.m.) des gemeindeeigenen Bedarfs für kommunale

¹³ Abbaubewilligung Nr. 4227.337-1 vom 27.05.1983

Bauvorhaben, namentlich für den Ausbau und Unterhalt des Wald- und Flurwegnetzes.

² Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Forstgesetzgebung.

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind sowie keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Die Nachnutzung wird im Rahmen der jeweiligen Rodungsbewilligung festgelegt.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung

§ 22

Militärzone

¹ Die Militärzone dient mit den vorhandenen Bauten und Einrichtungen der militärischen Ausbildung.

² Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen und Tierwelt besonders Rücksicht zu nehmen.

³ Bei Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Gemeinderates einzuholen.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

3.7 Hochwasserschutz

§ 23

Hochwassergefährdetes
Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Bauseuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm auf das dreihundertjährige Hochwasser, HQ300.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster,

Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 24

Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 25

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Das FGH umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweis-karte vom März 2002.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ 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.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden 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.

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Ausnützung

§ 26

Ausnützungszuschlag ¹⁴

¹ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt. Dieser darf max. 10% der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit begrenzt.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 27

Nicht und mässig störende Betriebe

² Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

³ Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 28

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

¹⁴ Definition Ausnützungsziffer (Az) siehe § 32 BauV.

4.3 Abstände

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.

² Dieser Grenzabstand kann durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2 m reduziert werden.

§ 30

Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 31

Strassenabstand bei Gemeindestrassen¹⁵

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Gehwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern, die wegen den Geländeverhältnissen höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 32

Strassenabstand gegenüber Privatstrassen

¹ Gegenüber Privatstrassen gelten generell die gleichen Abstände wie gegenüber Gemeindestrassen.

¹⁵ Generelle Strassenabstandsvorschriften siehe § 111 BauG.

4.4 Weitere Definitionen

§ 33

Arealüberbauung¹⁶

¹ Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV sind in der Wohnzone W2 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist.

² Die Ausnützungsziffer darf um maximal 10% erhöht werden, nicht aber die Fassaden- und Gesamthöhe.

³ Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

§ 34

Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7 m Breite zulässig.

¹⁶ Die Voraussetzungen für Arealüberbauungen sind in § 39 BauV geregelt.

5 Bauvorschriften

5.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen

§ 35

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Einrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Bauten dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

§ 36

Sicherheitsvorkehrungen

¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm-, Staub- und Schmutzbekämpfung erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

Allgemeine Anforderungen

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

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

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

§ 38

Energiesparmassnahmen

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

5.3 Wohnhygiene

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

¹ 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.

§ 40

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume und Balkone

¹ Für Neubauten gelten folgende Mindestmasse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40$ m auf mind. 5 m^2 Fläche

- Bodenfläche: mind. 10 m²
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern¹⁷:

Abstellraum pro Wohnung (im Estrich, in der Wohnung, auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung oder im Keller):

- für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer: 2 m² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen, Loggien oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Zulässig sind auch Lösungen mit verglasten Balkonen und Wintergärten.

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

⁴ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

§ 41

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.

¹⁷ Gemäss § 18 BauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Hauseingang fallen nicht darunter.

5.4 Ausstattung

§ 42

Autoabstellplätze¹⁸

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 43

Velos¹⁹, Kinderwagen

¹ Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind leicht zugänglich, nahe bei den Hauseingängen, witterungsgeschützt und gut beleuchtet auszugestalten.

§ 44

Container, Kompostplätze

¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind geeignete Plätze für die Trennung und Sammlung des Abfalls zu schaffen. Diese sind sorgfältig zu gestalten.

§ 45

Spielplätze²⁰ und Aufenthaltsbereiche

¹ Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zum Wohnen zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benutzen können.

¹⁸ Parkfelderzahl und technische Gestaltung der Autoabstellplätze siehe §§ 43 und 44 BauV.

¹⁹ Anzahl zu realisierende Veloabstellplätze siehe § 43 Abs. 4 BauV.

²⁰ Für Spielplätze und Gemeinschaftsräume bei Mehrfamilienhäusern gilt § 54 BauG.

³ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 46

Einfriedigungen

¹ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

§ 47

Bodensicherung

¹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.

Stützmauern

² Stützmauern innerhalb Baugebiet bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen gegenüber Nachbargrundstücken an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern, innerhalb wie auch ausserhalb Baugebiet, sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 0.60 m von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

³ Stützmauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 48

Allgemeine
Anforderungskriterien
Ortsbildschutz²¹

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

²¹ Bezüglich der Einordnung von Bauten und Anlagen gilt § 42 BauG wie folgt:

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

§ 49

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Eine ruhige Gesamtwirkung ist anzustreben.

² Für Dachdurchbrüche²² gilt § 24 Abs. 1^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- In der Wohnzone W2 dürfen Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

§ 50

Aussenraumgestaltung

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

² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 51

Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen

¹ Durch Brand, Elementar- oder andere Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.

Baulücken

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend, innert zwei Jahren, hergerichtet werden.

²² Definition vgl. § 24 Abs. 2 BauV; Vorschriften vgl. § 24 Abs. 1 c) BauV.

6.2 Umweltschutz

§ 52

Einwirkungen

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

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

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

§ 53

Lärmschutz

¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch eine anerkannte Fachperson vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

² Bei Neubauten längs der K369 (Hauptstrasse), welche die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten haben, müssen sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Räumen einen Strassenabstand von 6 m aufweisen.

§ 54

Antennenanlagen

¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

Mobilfunkanlagen

² Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.

7 Vollzug und Verfahren

§ 55

Zuständigkeit

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 56

Gebührenreglement

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

§ 57

Vollzug Naturschutz

¹ Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege, den Unterhalt und für Entschädigungen der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

² Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/ Gemeinde und Bewirtschafter.

³ Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 58

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Bau- gesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

§ 59

Aufhebung bisherigen
Rechts

¹ ~~Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:~~

- ~~- die Bau- und Nutzungsordnung vom September 2006;~~
- ~~- der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 03. Juni 2005~~

siehe unten

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 22. November 2019 beschlossen worden.

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 26. April 2006; ausser § 19 BNO, Absätze 1 bis 8, Abs. 9 erster Teil (Unterstellung weiterer nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten unter die Vorschriften der speziell bezeichneten Bauten), Abs. 10.
- Der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 1980, genehmigt durch den Grossen Rat am 25. November 1980 und alle nachfolgenden Teiländerungen.
- Der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 1987, genehmigt durch den Grossen Rat am 28. Juni 1988 und alle nachfolgenden Teiländerungen; ausser die Weilerzone gemäss Kulturlandplan – Änderungen, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 26. April 2006.

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)			
BET001	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Josef (1788-89)	Schulhausstrasse 4	285
BET002	Kath. Pfarrhaus (1764)	Schulhausstrasse 4	285
BET003	Friedhofskreuz (1664)	Bei der Pfarrkirche	64
BET004	Wegkreuz mit Dorfbrunnen (1771/1752)	Kreuzung Hauptstrasse/ Hinterdorfstrasse	55
BET006	Wegkreuz (1733)	Mühlestrasse 49	184
BET007	Bildstock (1694)	Bei Brunnäckerstrasse 6	462
BET008	Bildstock (1749)	Schulhausstrasse	59
BET009	2 Wehrsteine	Schulhausstrasse	59
BET010	Bildstock (1655)	Bei Hauptstrasse 6	30
BET011	Pfarrscheune (1760)	Schulhausstrasse	285
BET012	Bäuerliches Wohnhaus (um 1700)	Brunnäckerstrasse 6	462
Kommunale Schutzobjekte, Gebäude mit Substanzschutz (Beschlussinhalt) gem. § 17 Abs. 1 BNO			
BET901	Wohnhaus, ehemaliges Untervogthaus (1745)	Hinterdorfstrasse 4	23
BET902	Bäuerlicher Vielzweckbau, mit Waschhaus (18. Jh./1819) Nur Wohnteil steht unter Substanzschutz	Schulhausstrasse 5	51
BET903	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800) Nur Wohnteil steht unter Substanzschutz	Hinterdorfstrasse 3	28
BET904	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh./1870)	Hinterdorfstrasse 7	25
BET905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1761) Nur Wohnteil unter Substanzschutz	Hauptstrasse 10	27
BET906	Wohnhaus, ehemalige Schmiede (1747)	Hauptstrasse 6	30
BET907	Wohnhaus, ehemalige Mühle (1738) Nur Wohnhaus, ohne Treppenhauseinbauten	Mühlestrasse 6	184
Kommunale Kulturobjekte gem. § 18 BNO			
BET909A	Aspikreuz (1667)	Strasse nach Sarmenstorf / Chrüzacher	173
BET909B	Wegkreuz Junkholz (1876)	Muristrasse / Bandholz, Juckholz	324
BET910A	Bildstock vor dem Wohnhaus Brandholz 2 (1847)	bei Haus Brandholz 2	296

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
BET910B	Bildstock im Brandholz an der Muristrasse (1853)	Muristrasse / Bandholz, Juckholz	324
BET911A	Grenzstein Widenacher (1598)	Alte Fahrwangerstr. / Widematte	2
BET911B	Grenzstein Altholz (1846) der an Kantonsgrenze Bettwil/Schongau	Bettwilerstrasse / Steinacher, Widematte	410
Kommunale Schutzobjekte, Gebäude mit Volumenschutz gem. § 17 Abs. 2 BNO (Beschlussinhalt)			
V01	Bäuerlicher Vielzweckbau Nur Scheune unter Volumenschutz, ohne Wohnteil (Siehe BET902)	Schulhausstrasse 5	51
V02	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800) Nur Scheune unter Volumenschutz, ohne Wohnteil (Siehe BET903)	Hinterdorfstrasse 3	28
V03	Bäuerlicher Vielzweckbau (1761) Nur Scheune unter Volumenschutz, ohne Wohnteil (Siehe BET905)	Hauptstrasse 12	27
V04	Wohnhaus mit Ladenlokal	Hauptstrasse 4	31
V05	Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune	Schulhausstrasse 7	57
V06	Bäuerliches Wohnhaus mit Scheunentrakt (zum Wohnhaus umgenutzt)	Gesäckerstrasse 3a/b	256/472
V07	Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune	Muristrasse 9	111
V08	Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune	Königsberg 2	115
V09	Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune	Königsberg 4	117
V10	Bäuerliches Wohnhaus mit Scheunentrakt (zum Wohnhaus umgenutzt)	Königsberg 1	119
V11	2 Wohnhäuser (Doppelhaus)	Königsberg 6/8	118/434
V12	Wohnhaus	Königsberg 10/12	123/124
V13	Scheune	bei Königsberg 12	124
V14	Bäuerlicher Vielzweckbau (1849) Ohne rückwärtige Anbauten und Nebenbauten	Niesenbergstrasse 3	56

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2016)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Hecken			
Hh 495	Hoch-/Baumhecke am Erusbach Nord	662'218/238'732	183
Hn 496	Niederhecke am Erusbach Nordost	662'202/238'814	175
Hn 498	Niederhecke am Erusbach Mitte	662'235/238'631	183
Hh 499	Hoch-/Baumhecke Müli Nord	662'272/238'409	179
Hn 501	Niederhecke Müli Nord	662'366/238'193	21
Hh 502	Hoch-/Baumhecke Regewart Ost	662'563/237'844	45
Hh 505	Hoch-/Baumhecke Moosächer Nord	662'702/237'468	138
Hh 506	Hoch-/Baumhecke Hohchrä Süd	663'210/237'802	160
Hh 507	Hoch-/Baumhecke am Mühlebachli	664'420/237'310	478
Hh 508	Hoch-/Baumhecke Moosmatten	910'490/236'545	302
Bäume			
Hf 511	Feldbaum Gugibad	664'930/236'102	311
Hf 518	Feldbaum Gaisacher Süd	662'121/238'271	181
Hf 522	Feldbaum Setzimatten	662'410/237'6767	14
Hf 524	Feldbaum Friedhof	662'606/238'439	198
Hf 525	Feldbaum Müli	662'408/238'486	191
Hf 527	Feldbaum Fadächer	662'544/238'204	90
Hf 528	Feldbaum Weid	663'052/238'243	93
Hf 532	Feldbaum Haldenhof	663'750/238'213	233
Hf 533	Feldbaum Dorfeingang West	662'330/237'965	83
Hf 548	Feldbaum Brandholz	664'638/236'973	287
Hochstamm-/Obstwiesen			
Ow 536	Hochstamm-Obstwiese Chalchofe	662'559/238'654	193
Ow 537	Hochstamm-Obstwiese Müli Nord	662'334/238'400	184
Ow 538	Hochstamm-Obstwiese Rüchlig Süd	662'247/238'356	179

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Ow 540	Hochstamm-Obstwiese Gaisacher Süd	662'191/238'258	432
Ow 541	Hochstamm-Obstwiese Rüchlig/Müli	662'281/238'216	480
Ow 546	Hochstamm-Obstwiese Steiacher Nord	662'231/238'083	456
Ow 555	Hochstamm-Obstwiese Steiacher Süd	662'266/238'013	15
Ow 556	Hochstamm-Obstwiese Setzimatten	662'315/237'794	14
Ow 557	Hochstamm-Obstwiese Königsberg Nord	662'410/237'590	115
Ow 558	Hochstamm-Obstwiese Königsberg	662'373/237'497	117
Ow 559	Hochstamm-Obstwiese Königsberg	662'442/237'522	119
Ow 560	Hochstamm-Obstwiese Königsberg Ost	662'515/237'492	126
Ow 561	Hochstamm-Obstwiese Regewart	662'494/237'796	457
Ow 573	Hochstamm-Obstwiese Weierächer Nord	662'599/237'969	72
Ow 575	Hochstamm-Obstwiese Weierächer Ost	662'702/237'889	77
Ow 576	Hochstamm-Obstwiese Gassächer	662'962/238'010	111
Ow 577	Hochstamm-Obstwiese Oberdorf Nord	662'586/238'192	58
Ow 578	Hochstamm-Obstwiese Oberdorf Nord	662'590/238'259	56
Ow 579	Hochstamm-Obstwiese Bodenächer Süd	662'611/238'322	200
Ow 580	Hochstamm-Obstwiese Fadächer West	662'712/238'283	90
Ow 581	Hochstamm-Obstwiese Gassächer/Hohchrä	663'178/237'973	111
Ow 582	Hochstamm-Obstwiese Tannenhof	664'007/237'376	221
Ow 583	Hochstamm-Obstwiese Brandholz Ost	664'720/237'051	288
Ow 584	Hochstamm-Obstwiese Brandholz Mitte	664'607/236'973	296
Ow 585	Hochstamm-Obstwiese Brandholz Südwest	664'684/236'831	296
Ow 586	Hochstamm-Obstwiese Brandholz Südost	664'723/236'899	293
Ow 587	Hochstamm-Obstwiese Gugibad	664'856/236'262	308
Ow 588	Hochstamm-/Obstwiese Rötél	664'402/236'755	330
Ow 589	Hochstamm-Obstwiese Brandholz Nord	664'541/237'116	478
Ow 590	Hochstamm-Obstwiese Moosmatten Nord	662'835/237'506	162
Ow 591	Hochstamm-Obstwiese Moosmatten Nordost	662'907/237'506	162

Anhang 3 Schemaskizzen (Informationsinhalt)

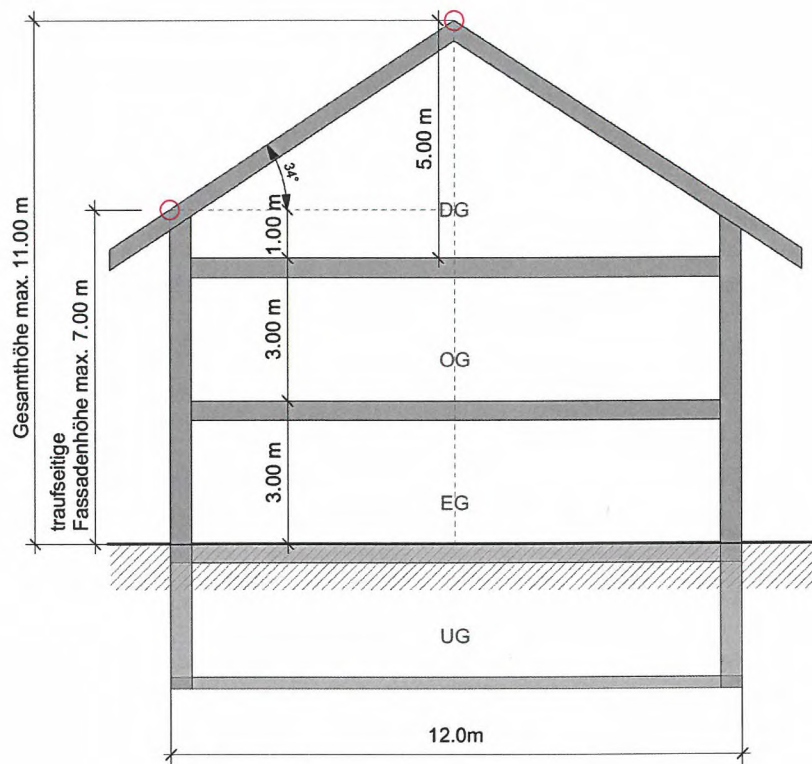
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 8 BNO

Referenzbeispiel Wohnzone W2

Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Zone W2, Satteldach

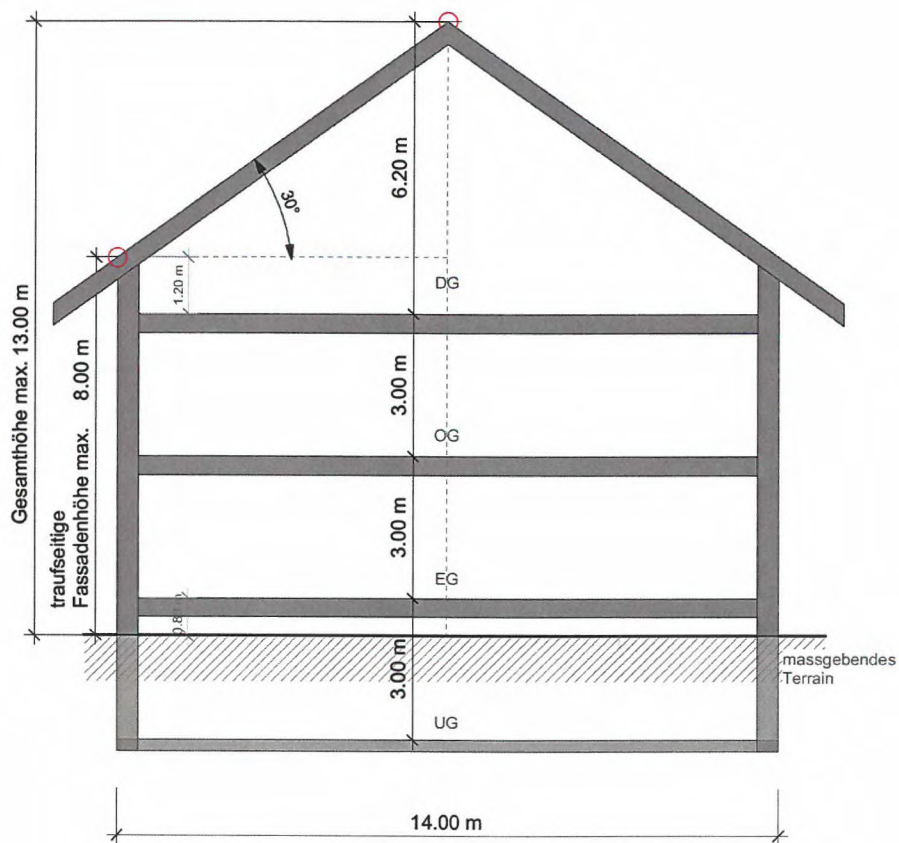
Mst: 1:100



Referenzbeispiel Dorfzone

Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Dorfzone, Satteldach mit 30° Neigung mit Sockel
Mst: 1:100



Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Dorfzone, Satteldach mit 40° Neigung (ohne Sockel)

Mst: 1:100

