



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung vom:	5. März – 5. April 2012
Vorprüfungsbericht vom:	7. Juni 2013
Öffentliche Auflage vom:	26. August – 25. September 2013
Beschluss Gemeindeversammlung:	25. November 2013
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Februar 2014

Kantonale Genehmigung, Dezember 2013

Der Staatsschreiber:

i.V.

Inhalt

1.	Allgemeines	
§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3
§ 3	Planungsgrundsätze	3
§ 4	Kommunale Pläne	3
2.	Zonenvorschriften	
2.1	Bauzonen	
§ 5	Massvorschriften	3
§ 6	Dorfkernzone K	4
§ 7	Wohnzonen W1, W2 und W3	5
§ 8	Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3	5
§ 9	Arbeitszone A	6
§ 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
§ 11	Spezialzone Widenmoos	6
2.2	Landwirtschaftszonen	
§ 12	Landwirtschaftszone	7
§ 13	Bauten in der Landwirtschaftszone	7
§ 14	Speziallandwirtschaftszone für Tierhaltung	7
2.3	Schutzzonen	
§ 15	Naturschutzzone im Kulturland	8
§ 16	Naturschutzzone Wald	8
§ 17	Zone artenreiche Heuwiesen	9
2.4	Überlagerte Schutzzonen	
§ 18	Landschaftsschutzzone	9
§ 19	Hochwassergefahrenzone	9
2.5	Schutzobjekte	
§ 20	Naturobjekte, Allgemeines	10
§ 21	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen; Hochstamm- obstbestände; Einzelbäume, Feuchtgebiete und Weiher, geologische Aufschlüsse, Findlinge, Quellen, Waldränder	11
§ 22	Kulturobjekte mit Substanzschutz	11
§ 23	Gebäude mit Volumenschutz	12
3.	Definitionen und Bauvorschriften	
§ 24	Störungsgrad Betriebe	12
§ 25	Strassenabstand	12
§ 26	Abgrabungen	12

§ 27	Arealüberbauungen	13
§ 28	Benennung öffentliche Einrichtungen	13
§ 29	Allgemeine Anforderungen	13
§ 30	Ausrichtung von Wohnungen	13
§ 31	Raumgrößen, Fenster, Velos, Kinderwagen, Entsorgung	13
§ 32	Autoabstellplätze	14
§ 33	Dachbegrünung	14
§ 34	Spiel- und Aufenthaltsbereiche	14
4.	Schutzvorschriften	
§ 35	Ortsbildgestaltung	14
§ 36	Aussenraumgestaltung	15
§ 37	Hochwasserschutz	15
§ 38	Einwirkungen	15
5.	Vollzug und Verfahren	
§ 39	Zuständigkeit	15
§ 40	Gebührenreglement, Fachgutachten	15
§ 41	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	16
6.	Schluss- und Übergangsbestimmung	
§ 42	Aufhebung bisherigen Rechts	16
§ 43	Inkrafttreten, Anwendung auf hängige Baugesuche	16
	Anhang	
	Liste der kommunalen Kulturobjekte	17

1. Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

§ 3

Planungsgrundsätze

In nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren sind folgende Ziele besonders zu berücksichtigen:

- Siedlungsentwicklung und -verdichtung unter Wahrung der Ortsbaulichen Qualitäten des Dorfkerns und der übrigen Quartiere
- Aufwertung von Aussenräumen
- Erhalt und Aufwertung der für die Gemeinde typischen und wichtigen Elemente von Landschaft und Natur

§ 4

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Planverkleinerungen dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Weitere Pläne (Inventarpläne, kommunale Richtpläne und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und nicht grundeigentümerverbindlich.

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 5

Massvorschriften

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone / Darstellung im Bau- zonenplan	Ausnutzungs- ziffer	Grünflächen-ziffer	Anzahl Vollge- schosse	Maximale Gesamthöhe	Kleiner Grenz- abstand	Grosser Grenzabstand	Empfindlichkeits- stufe	Ergänzende Zo- nenvorschriften
Dorfkernzone DK (braun)		---	3 ¹⁾	15.00 _{1,2)}	4.00 ¹⁾	4.00 ¹⁾	III	§ 6
Wohnzone W2 (gelb)	0.45	---	2	10.00	4.00	4.00	II	§ 7
Wohnzone W3 (rot)	0.60	---	3	13.50	5.00	8.00	II	§ 7
Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb/schwarz schraffiert)	0.55/ 0.45 ³⁾	---	2	10.00	4.00	4.00	III	§ 8
Wohn- und Arbeitszone WA3 (rot/schwarz schraffiert)	0.70/ 0.60 ³⁾	---	3	13.50 ₂₎	5.00	8.00	III	§ 8
Arbeitszone A (violett)	---	0.15		13.50	4.00	---	III	§ 9
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen OeBA (grau)	---	---	---	---	---	---	II	§ 10
Spezialzone Widenmoos SW (türkis)	---	---	---	---	---	---	II	§ 11

¹⁾ Richtwerte, siehe § 6 Abs. 3

²⁾ Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50% gewerblich genutzt, darf die Gesamthöhe um 1.00 m erhöht werden.

³⁾ Maximale AZ Anteil Wohnen

§ 6

Dorfkernzone DK

¹ Die Dorfkernzone ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² In ihrer baulichen Erscheinung ist die Dorfkernzone stark durch traditionelle landwirtschaftliche Bauten geprägt. Neubauten sind sowohl bezüglich ihrer Stellung und Kubatur wie auch bezüglich ihres architektonischen Ausdrucks sorgfältig in die Ortsbauliche Situation einzupassen. Ziel ist dabei das Erhalten und - wo erforderlich und möglich - Erhöhen der bereits vorhandenen aussenräumlichen und gestalterischen Qualitäten des Dorfkerns. Diese Grundsätze gelten sinngemäss auch für Verkehrs-, Aussen- und Gartenanlagen sowie Kleinbauten.

³ Von den in § 5 festgelegten Richtwerten kann im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird eine Abweichung beantragt, hat dies der Gesuchsteller nachvollziehbar zu begründen.

⁴ Innerhalb der Dorfkernzone sind Hauptgebäude in einer Bautiefe entlang der Kantonsstrassen mit gleichseitig geneigten Satteldächern von 35 - 45° Neigung einzudecken.

⁵ Die Gestaltung der zentralen Strassenräume (Kantonsstrassen) ist von besonderer Bedeutung. Einfriedungen, Sichtschutzwände und dgl. über 1.20 m Höhe sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Auf der Grundlage eines entsprechenden Gestaltungskonzepts oder -richtplans kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen betreffend der Stellung und Gestaltung von Bauten sowie der Aussenraumgestaltung und Bepflanzung machen.

⁶ Für Neubauten sowie wesentliche Umbauten oder Umnutzungen innerhalb der Dorfkernzone wird empfohlen, vor dem Baugesuch ein Vorprojekt im Sinn einer Voranfrage einzureichen. Der Gemeinderat prüft dieses im Hinblick auf die in den Absätzen 2 - 5 formulierten Anforderungen. Er kann für die Beurteilung auf Kosten der Gemeinde Fachleute beiziehen.

⁷ Innerhalb der diagonal schraffierten Bereiche der Dorfkernzone sind ausschliesslich Aussenanlagen für den Pferdesport (Reitplätze und zugehörige Abschränkungen) sowie Erholungs- und Gartenanlagen ohne Gebäude zulässig.

§ 7

*Wohnzonen
W2 und W3*

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 25 Abs. 1.

² In landschaftlich empfindlichen und exponierten Hanglagen ist auf eine gute Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung besonders zu achten. Der Gemeinderat kann entsprechende, auf die spezifische Situation bezogene Auflagen bezüglich Farbgebung, Terraingestaltung, Bepflanzung usw. erlassen.

³ In der Wohnzone W2 sind freistehende Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser mit höchstens 4 Wohnungen und einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig.

⁴ In der Wohnzone W3 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn die dafür beanspruchten Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

§ 8

*Wohn- und Arbeits-
zonen WA2 und WA3*

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA3 sind für Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 25 Abs. 2 sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. In der Zone WA2 sind Verkaufsgeschäfte bis 200 m², in der Zone WA3 solche bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig.

² In der Wohn- und Arbeitszone WA3 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

³ Innerhalb der diagonal schraffierten Bereiche der Wohn- und Arbeitszone WA2 sind ausschliesslich Aussenanlagen für den Pferdesport (Reitplätze und zugehörige Abschränkungen) sowie Erholungs- und Gartenanlagen ohne Gebäude zulässig.

§ 9

Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone A ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind nicht gestattet.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie Betriebsinhaber und –inhaberinnen zulässig. Voraussetzung dafür ist das Einhalten der bundesrechtlichen Lärmschutzvorgaben.

³ Innerhalb des diagonal schraffierten Bereichs sind nur oberirdische, nicht überdeckte Parkfelder und keine anderen Bauten und Anlagen zulässig.

⁴ Im Interesse einer guten Einpassung in die landschaftliche Umgebung kann der Gemeinderat ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung erlassen.

§ 10

Zone für öffentliche Bau-ten und Anlagen OeBA

¹ Die Zone OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die generelle Zweckbestimmung der Areale ist im Bau-zonenplan vermerkt.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichti-gung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen sind mindestens deren Abstandsvor-schriften einzuhalten.

§ 11

Spezialzone Widenmoos SW

¹ Die Spezialzone Widenmoos bezweckt die Sicherung und beschränkte Weiterentwicklung des Areals Widenmoos als Tagungszentrum sowie die Erhaltung der bestehenden Parkanlage.

² Die Lage, Grösse und Nutzung von Bauten, die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie schützenswerte Naturelemente werden in einem Ge-staltungsplan festgelegt. Dieser ist mit der Planung auf dem südlichen Are-alteil (Gemeinde Triengen/Kanton Luzern) zu koordinieren.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 12

Landwirtschaftszone

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

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

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

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13

*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 bezüglich Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude ist eine Gesamthöhe von 10.00 m erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken gilt für alle Bauten ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14

*Speziallandwirtschafts-
zone für Tierhaltung*

¹ Die Speziallandwirtschaftszone für Tierhaltung ist für den Bau und Betrieb bodenunabhängiger Tierhaltungsbetriebe bestimmt.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 13 BNO. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in die Landschaft zu achten, namentlich durch eine optisch wirksame Randbepflanzung

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Spätestens mit der Realisierung eines Neubauvorhabens ist der eingedolte Seitenarm des Dorfbachs im Bereich der Speziallandwirtschaftszone an deren Rand zu verlegen und offen zu führen.

2.3 Schutzzonen

§ 15

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen aus:

- Herzigrain
- Loosen

³ Bauten und Anlagen sowie dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

⁴ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufen lassen von Hunden.

⁵ Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen zu den einzelnen Zonen regelt der Gemeinderat in den Vollzugsrichtlinien Naturschutz.

§ 16

Naturschutzzone Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

³ Für das Waldreservat Reckholderhubel gelten als spezifische Schutzziele: Lichter, lockerer Mischwald; Erhalten des Orchideenbestandes und des geologischen Aufschlusses. Im Weiteren gilt der Pflegevertrag mit der Abteilung Wald.

⁴ Für die übrigen Naturschutzzonen Wald gelten folgende Schutzziele:

- Stockacker: Lichter Eichenmischwald mit Föhrenüberhältern; Erhalten der ehemaligen Kiesabbaustelle.
- Bäre matt: Lichter, naturgemässer Laubmischwald .
- Gehren: Altholz: Lockerer, alt- und totholzreicher, naturgemäss bestockter Laubmischwald mit Eichen; Feuchtwald: Lichte, naturgemässe Bestockung.
- Einweg: Altholzinsel mit Vertrag für 50-jährigen Nutzungsverzicht
- Feldlimoosgrube: Stark aufgelichtete Böschung zugunsten von Geburtshelferkröte und Lichtbaumarten

§ 17

*Zone artenreiche
Heuwiesen*

¹ Die Zone artenreiche Heuwiesen bezeichnet extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf magerem Untergrund.

² Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerung, Beweidung und Umbruch sowie Aufforstung sind untersagt. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und dem Kanton bzw. der Gemeinde.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt dieser Zone dienen.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen nach § 12 BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 19

*Hochwasser-
gefahrenzone*

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

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

³ Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

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

⁶ Innerhalb des dunkelblau bandierten Bereichs im Gebiet Rüssli ist das Erstellen von Gebäuden untersagt.

2.5 Schutzobjekte

§ 20

*Naturobjekte,
Allgemeines*

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Erweist sich ein Erhalt der Objekte als nicht möglich oder unzumutbar, kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzaufgaben bewilligen. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen regelt der Gemeinderat in den Volzugsrichtlinien Naturschutz.

² Weitere wichtige, typische und erhaltenswerte Naturobjekte sowie Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sind im Naturschutzinventar (Karte 1:5000 und Begleitbericht) festgehalten. Dieses hat orientierenden Charakter und ist nicht grundeigentümerverbindlich. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

³ Wo den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Bewirtschaftenden für Massnahmen an Naturobjekten im Interesse des Schutzzieles erhebliche Arbeitsaufwendungen oder Ertragseinbussen entstehen, werden diese abgegolten. Die Abgeltungen werden vertraglich geregelt.

§ 21

*Hecken, Feldgehölze,
Uferbestockungen*

¹ Die im Kulturlandplan und Bauzonenplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Entlang der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen ist ein Pufferstreifen von 3 m Breite extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb dieses Bereichs sind die Düngung, das Verwenden von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, die Beweidung, der Umbruch sowie das Erstellen von Hochbauten nicht gestattet.

*Hochstamm-
obstbestände*

² Das Reitnauer Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen geprägt. Bestimmungen zum Erhalt der im Kulturlandplan eingetragenen Bestände und zur Förderung von Ergänzungen werden in den Vollzugsrichtlinien Naturschutz festgelegt.

Einzelbäume

³ Der Erhalt der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume ist ökologisch oder im Interesse des Siedlungs- und Landschaftsbildes wichtig. Die Bäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen.

*Feuchtgebiete und
Weiher*

⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten Feuchtgebiete und Weiher dienen dem Schutz des Lebensraums seltener oder geschützter Pflanzen und Tierarten. Sie sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Dauernde Trockenlegung ist untersagt und das Verlanden ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

*Geologische Aufschlüsse,
Findlinge, Quellen*

⁵ Die im Kulturlandplan eingetragenen geologischen Aufschlüsse, Findlinge und Quellen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind von Bewuchs freizuhalten.

Waldränder

⁶ Erfüllen Waldränder die Kriterien der Abteilung Wald, sind sie nach diesen Regeln zu pflegen und zu unterhalten.

§ 22

*Kulturobjekte mit
Substanzschutz*

¹ Die im Bauzonenplan mit einem weissen Quadrat bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine wesentliche bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat nach Anhörung der Denkmalpflege bewilligt werden.

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

³ Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln.

§ 23

*Gebäude mit
Volumenschutz*

¹ Die im Bauzonenplan blau umrandeten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in § 23 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

² Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder bessere Lösung resultiert. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, setzt ein Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

3. Definitionen und Bauvorschriften

§ 24

*Störungsgrad
Betriebe*

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 25

Strassenabstand

¹ Der Abstand von Parkfeldern darf bei Gemeindestrassen gegenüber der Fahrbahn bis auf 50 cm verringert und gegenüber Trottoirs entfallen, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder spätere Strassenausbaupläne, entgegenstehen.

² Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von maximal 2:3 müssen gegenüber Gemeindestrassen keinen Abstand aufweisen, steilere Böschungen sowie Stützmauern bis 1.80 m Höhe einen solchen von 60 cm. Für höhere Stützmauern gelten die Abstände gemäss § 111 BauG.

§ 26

Abgrabungen

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain

auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben, reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um die Höhe der Abgrabung.

² In Bereichen, in denen allfällige Attikageschosse nicht mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt werden, sind Abgrabungen von mehr als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht zulässig.

§ 27

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3 und WA3 zulässig. Sie erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m².

§ 28

Benennung, öffentliche Einrichtungen

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

² Öffentliche Brunnen, Hydranten, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltstellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

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

§ 29

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Er kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist oder Sicherheits- und Schutzvorkehrungen ungenügend erfüllt sind.

§ 30

Ausrichtung von Wohnungen

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

§ 31

Raumgrössen

¹ Für Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten gilt eine Höhe im Licht von minimal 2.30 m. In Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe über einer Bodenflächen von mindestens 5 m² einzuhalten.

Fenster

² Für die in Absatz 1 genannten Räume ist eine Fensterfläche von min. 1/10, bei Dachflächenfenstern 1/15 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m, wenigstens aber 0.80 m² erforderlich.

Velos, Kinderwagen,
Entsorgung

³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse Abstellräume für Velos und Kinderwagen sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen vorzusehen.

§ 32

Autoabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen sind mindestens 2/3 der für die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzulegen oder in das Gebäude zu integrieren, sofern nicht technische Gründe (Baugrund usw.) entgegenstehen.

§ 33

Dachbegrünung

Mit Ausnahme begehbbarer Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden zu begrünen.

§ 34

Spiel- und Aufenthalts-
bereiche

Die Grösse gemeinschaftlich benützbarer Spiel- und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zweckmässig und den Spielbedürfnissen der Kinder unterschiedlicher Altersstufen entsprechend anzulegen.

4. Schutzvorschriften

§ 35

Ortsbildgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat beurteilt Gesuche nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung der Bauten
- b) Grösse, Form und Gliederung der Baukörper
- c) Dach- und Fassadengestaltung
- d) Materialwahl, Farbe
- e) Terrain- und Umgebungsgestaltung

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) Zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, Modelle, Bepflanzungsplan usw.) verlangen.
- b) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- c) In empfindlicher Umgebung oder bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.

³ Am Siedlungsrand sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

§ 36

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Versiegelte Flächen, Stütz- und Sichtschutzmauern sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Ohne spezielle Sicherungsmassnahmen sind Böschungen mit einer Neigung von maximal 2:3 zulässig. Stützmauern und Böschungen sind in der Regel zu begrünen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind einschliesslich der Bepflanzung unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

⁴ Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

§ 37

Hochwasserschutz

Ergänzend zu den Bestimmungen der Hochwassergefahrenzone gemäss § 19 kann der Gemeinderat in den übrigen Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. § 19 Abs. 4 und 5 gelten sinngemäss.

§ 38

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden.

² Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

5. Vollzug und Verfahren

§ 39

Zuständigkeit

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

§ 40

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren sowie die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) werden in einem separaten Reglement geregelt

Fachgutachten

² Der Gemeinderat kann nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch oder baurechtlich heiklen Projekten sowie Bauvorhaben innerhalb der Dorfkernzone eingeholt werden.

§ 41

*Vollzugsrichtlinien
Naturschutz*

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

6. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 42

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 4. Dezember 1992
- b) der Kulturlandplan vom 4. Dezember 1992
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. Dezember 1992

§ 43

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Anwendung auf hängige
Baugesuche*

² Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

Anhang 1

Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz (zur Orientierung)

Nr.	Objekt	Adresse
1	Reformierte Kirche	Kratz
2	Gasthof Bären	Hauptstrasse 53
3	Bauernhaus	Bergstrasse 132

Kommunale Kulturobjekte mit Substanzschutz gemäss § 22 BNO

Nr.	Objekt	Adresse
901 /	Reformiertes Pfarrhaus, 1616	Kratz 100
902 /	Bauernhaus, 1824	Dorfstrasse 54
904 /	Bauernhaus, 1843	Dorfstrasse 29
905 /	Bauernhaus, 1850	Unterdorf 15
906 /	Bauernhaus, 1913-18	Unterdorf 18
907 /	Bauernhaus, 19. Jh.	Unterdorf 9
908 /	Ehem. Schmiede, Stöckli, 19. Jh.	Winkel 41
909 /	Bauernhaus, ca. 1850	Hauptstrasse 43
910 /	Bauernhaus, 1805	Alte Pleggasse 66
911 /	Bauernhaus, ca. 1850	Steinweg 118
913 /	Speicher Feldacker, 1785	Hauptstrasse 254
914 /	Speicher, 1717	Bergstrasse 131
918 /	Wohnhaus	Hofacker 136
922 /	Bauernhaus, 1911	Dorfstrasse 164
923 /	Villa Bally mit Gartenanlage, 1916	Widenmoos
924 /	Ehem. Wollweberei/Schuhfabrik, 1906	Hauptstrasse 150
925 /	Gemeindeschreiberhaus, 1. Hälfte 19. Jh.	Bergstrasse 125
926 /	Bauernhaus, 1903	Dorfstrasse 145
920A /	Brunnen in der Friedhofmauer, 1932	Kratz
920B /	Brunnen	Dorfstrasse 56
921A /	Grenzstein Wäberseck	
921B /	Grenzstein Geissmatt	
921C /	Grenzstein Etzelgrabe West	
921D /	Grenzstein Lättgrueb	
921E /	Grenzstein Hörnibüel	
921F /	Bernerstein Breiten (Suhre)	
921G	Grenzstein Wickisgraben	
921H /	Grenzstein Etzelgrabe Ost	