



GEMEINDE MUHEN



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 12. September 2014 bis 15. Oktober 2014

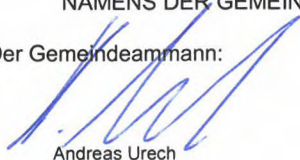
Vorprüfungsbericht vom 6. Januar 2016

Öffentliche Auflage vom 18. Januar 2016 bis 16. Februar 2016

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 3. Juni 2016

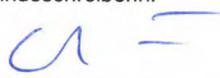
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:



Andreas Urech

Die Gemeindeschreiberin:



Corinne Schär

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2017-001156 vom: 7. Juni 2017 und

Im Auftrag der Staatskanzlei: 27. September 2017

Aarau, den 15. November 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	2
2. Raumplanung	2
3. Zonenvorschriften.....	5
3.1 Bauzonen	5
3.2 Landwirtschaftszonen	7
3.3 Schutzzonen.....	9
3.4 Überlagerte Schutzzonen	11
4. Innere Siedlungsentwicklung.....	15
5. Definition und Baubegriffe	17
6. Bauvorschriften.....	18
6.1 Technische Bauvorschriften.....	18
6.2 Wohnhygiene	19
6.3 Ausstattung	20
7. Schutzvorschriften.....	21
8. Vollzug und Verfahren	23
9. Schluss- und Übergangsbestimmungen	24

Anhang 1 Schutzobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Kantonale Denkmalpflege)

Kantonale Substanzschutzobjekte (§ 25 BNO)

Kommunale Kulturprojekte – Grenzsteine (§ 26 BNO)

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 18 BNO)

Naturschutzzonen im Wald (§ 19 BNO)

Natur- und Landschaftsobjekte (§ 24 BNO)

Anhang 2 Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Anhang 3 Merkblatt Flächennutzungsziffer (FNZ)

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan (1:2'500), der Kulturlandplan (1:5'000) und der Hochwasserschutzplan (1:7'000) sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtswirksamen Planwerke können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Die Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.

Die Planungsgrundsätze bezwecken:

- die Förderung einer guten Lebensraumqualität, umfassend eine gute Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität,
- die Durchmischung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Erholung,
- die haushälterische sowie ökonomisch und ökologisch zweckmässige Nutzung des Baugebiets und die Erneuerung der Bausubstanz entsprechend den ortsbaulichen Voraussetzungen,
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturwerte,
- die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,

- den Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
- ² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und neu zu strukturieren.
- ³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- ⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind zu erhalten und ihre Vernetzung ist zu fördern. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- ⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und das Rad- und Fusswegnetz sind gebietsgerecht weiterzuentwickeln.
- ⁶ Einzonungen und verdichtetes Bauen an zentralen Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss sind zu fördern.

§ 4

Sondernutzungs-
planung

- ¹ Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

§ 5

Gestaltungsplan-
Pflicht
„Ortszentrum“

- ¹ Die Gestaltungsplan-Pflicht „Ortszentrum“ bezweckt die Aufwertung und Stärkung des Ortszentrums in seiner Bedeutung für die kommunale Versorgung und als Treffpunkt. Sie bezweckt eine Vielfalt an privaten und öffentlichen, insbesondere publikumsorientierten Nutzungen und Wohnungen.
- ² Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität muss der Gemeinderat ein behördenverbindliches ortsbauliches Leitbild erlassen. Dies soll begleitende Aussagen zur Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung u.a. enthalten.
- ³ Für das Gestaltungsplangebiet „Ortszentrum“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
 - Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung.
 - Entlang der Hauptstrasse ist auf der zum öffentlichen Raum zugewandten Seite das Wohnen im Erdgeschoss zu vermeiden.

- Die Erdgeschosskote von zur Hauptstrasse zugewandten Gebäudeteilen ist auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten. In begründeten Fällen kann von dieser Regelung abgewichen werden.
 - Vorgärten und Rabatten, welche in den erweiterten Strassenraum (Fassade zu Fassade) der Hauptstrasse hineinragen, sind nicht zulässig.
 - Für die Parkierung sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- ⁴ Mehrere Teil-Gestaltungspläne sind möglich, sofern diese die Ziele einhalten und die Zielerreichung im gesamten Perimeter nicht beeinträchtigen. Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher eine planerisch und ortsbaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat.

§ 6

Gestaltungsplan-Pflicht „Multenrain“

- ¹ Die Gestaltungsplan-Pflicht „Multenrain“ bezweckt den Bau einer topographisch gut eingepassten und qualitätsvollen Wohnüberbauung mit einer entsprechenden Dichte und Struktur.
- ² Es gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung,
 - Flächensparende Erschliessung und zentrale Parkierung; unterirdische Erstellung der für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze,
 - Qualitätsvolle und auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Freiräume,
 - Ausschluss von übermässig in Erscheinung tretenden Böschung und Stützmauern bzw. anderweitig das Landschaftsbild beeinträchtigenden Umgebungsmassnahmen.
- ³ Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist nicht zulässig.

§ 7

Weitere Planungsinstrumente

- ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- ² Für das Ortszentrum kann der Gemeinderat ortsbauliche Leitbilder oder Richtpläne erstellen, welche die angestrebte Entwicklung behördenverbindlich darlegen.
- ³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben auf das Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie werden bei der Beurteilung von Bauvorhaben, Arealüberbauung und Sondernutzungsplanung zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO sowie der Sondernutzungsvorschriften beizogen.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

Weitere Planungs-
instrumente

¹ Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Flächennutzungsziffer	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach (inkl. allfälligem Attika)	Gebäudelänge	grosser Grenzabstand	kleiner Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe
Wohnzone 3	W3	3 a)	0,9 a)	14.5	13.5 a)	40	6.0	4.0	II
Wohn- und Arbeits- zone 3	WA3	3 a)	1,0 a)	14.5	13.5 a)	40	6.0	4.0	III
Wohnzone 2	W2	2 a)	0,6 a)	11,5 b)	10,5 a)	30	4,0 a)	4,0	II
Wohn- und Arbeits zone 2	WA2	2 a)	0,7 a)	11,5	10,5 a)	30	4,0 a)	4,0	III
Arbeitszone	Ar	---	o	17.0		o	---	o c)	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	o	o	o	o	o	---	o c)	II/III d)
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	---	o	---	---	o	---	o c)	III
Grünzone	Gr	---	---	---	---	---	---	---	---

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest. Die mit „---“, versehenen Masse finden in den jeweiligen Zonen keine Anwendung.

- a) In den Wohnzonen W3 und W2 sowie den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA2 können die Anzahl Vollgeschosse, die Flächennutzungsziffer, die Gesamthöhe sowie der grosse Grenzabstand gemäss § 26 BNO erhöht werden.
- b) In den im Bauzonenplan mit empfindlicher Hanglage bezeichneten Gebieten darf die talseitig gemessene, traufseitige Fassadenhöhe 7.5 m nicht überschreiten.
- c) Der Gemeinderat legt die Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

d) In den Zonen für öffentliche Bauten OeB gelten die im Bauzonnenplan eingetragenen Empfindlichkeitsstufen.

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

§ 9

Wohnzonen
(W2, W3)

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴ Die im Bauzonnenplan bezeichneten Gebiete an empfindlicher Hanglage sind für Einfamilienhäuser, Doppel- und Dreifamilienhäuser und Terrassenhäuser bestimmt. Pro Wohngebäude ist eine Einliegerwohnung zulässig.

§ 10

Wohn- und
Arbeitszone
(WA2, WA3)

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA2 ist für Wohnen und Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurant, Verkaufsgeschäfte bis max. 500m² Nettoladenfläche und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

Die zonengemässe Flächennutzungsziffer kann erhöht werden um

- a) 0.10 bei einem Gewerbeanteil von mehr als 15%
- b) 0.15 bei einem Gewerbeanteil von mehr als 30%.

Mindestgewerbeanteil und Mehrnutzung sind im Grundbuch anzumerken.

§ 11

Arbeitszone
(Ar)

¹ Die Arbeitszone Ar ist für Bauten und Anlagen des Gewerbes und der Dienstleistung bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Wohnungen sind lediglich für den Betriebsinhaber sowie für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. In der im Bauzonnenplan schwarz schraffierten Arbeitszone sind generell keine Wohnungen zugelassen.

³ In der Arbeitszone Ar sind kleine Windkraftanlagen für Testzwecke oder zur Eigenversorgung bis zu einer Höhe von 30 m zulässig, sofern die Anforderungen des kantonalen Richtplans erfüllt sind.

⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten (OeB)

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

² Neue Gemeindebauten sind energieeffizient und nach neuestem Stand der Technik zu erstellen.

§ 13

Zone für öffentliche Anlagen (OeA)

¹ Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für Grün-, Spiel-, Erholungs- und Freizeitanlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Hochbauten sind nur soweit zulässig, als sie der Benützung und Bewirtschaftung der Anlagen dienen.

§ 14

Grünzone (Gr)

¹ Die Grünzone Gr dient der Gliederung des Baugebietes und der Freihaltung der Umgebung.

² Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Baumbestände, Hecken und andere das Landschaftsbild bestimmende Elemente sind zu erhalten und nötigenfalls zu ersetzen.

³ Dienen Grünzonen als öffentliche Erholungsräume, könne Fuss- und Spazierwege, Erholungseinrichtungen (z.B. Gartenbänke, Kinderspielflächen) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15

Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängig landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt.

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

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

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 16

Bauten in der
Landwirtschafts-
zone

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 Umgebungsbepflanzung gut in die Landschaft einzuordnen.

² Für Wohnungsgebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände von 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 4m.

§ 17

Speziallandwirt-
schaftszone (SPZ)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SPZ ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 14 und § 15.

³ Bei Betriebsaufgabe oder Einstellung der Grundnutzung wird entschädigungsfrei die Rückführung der Speziallandwirtschaftszone oder deren Teilgebiete in die landwirtschaftliche Nutzung verlangt. Die dazu notwendigen Rückbau- und Instandsetzungskosten hat der Grundeigentümer vollumfänglich zu tragen.

⁴ Für die Speziallandwirtschaftszone Hardmatt gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- a) Bei Erweiterungen ist eine optimale landwirtschaftliche Eingliederung erforderlich. Neue Hochbauten sind möglichst nahe an bestehenden Bauten zu konzentrieren. Mit einem Bauprojekt ist ein Umgebungsplan vorzulegen, welcher Aussagen zur landwirtschaftlichen Eingliederung sowie zu den ökologischen Ausgleichsflächen (15% der neu versiegelten Flächen) enthält.
- b) Die im Kulturplan umrandete Fläche ist ausschliesslich für die Erweiterung des bestehenden Schweinemastbetriebes bestimmt.

- c) Sofern die Fläche nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Umzonung für die Betriebserweiterung genutzt wird, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Ist eine Rekultivierung des Areals zum ursprünglichen Zustand notwendig, ist der Eigentümer des bestehenden Schweinemastbetriebes verantwortlich.

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzone
im Kulturland
(NSK)

- ¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tieren sowie der Erhaltung geologisch wertvoller Objekte. Darin ist alles zu unterlassen, was die Lebensraumqualität beeinträchtigen kann.
- ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
- ³ Nicht zulässig ist insbesondere das Verlassen der Wege, Pflücken, Beschädigen und Ausgraben von Pflanzen, Einfangen und Aussetzen von Tieren, Campieren, Feuer entfachen und laufen lassen von Hunden.
- ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung sowie Förderung der Lebensraum- und Biotopqualität oder zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
- ⁵ Naturschutzzonen dürfen nur betreten werden
 - a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
 - b) für die Überwachung und Erfolgskontrollen,
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen,
 - d) für geführte Exkursionen
- ⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen dem Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.
- ⁷ Folgende Naturschutzzonen werden bezeichnet:

Naturschutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen ¹⁾
Cholschwerzi	Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung mit Tümpeln, Ruderal- und Pionierstandorten, Wald und Magerwiese	- Grubenareal und Böschungen offen halten (Beweidung, periodisch entbuschen) - Amphibienlaichplätze periodisch unterhalten - Wiese oberhalb Grubenkante extensiv nutzen, Schnitt ab 15. Juni, keine Düngung, Herbstweide zugelassen.
Weier Talhof	Magerwiese als Lebensraum und Pufferzone zu Amphibienlaichgebiet	- extensive Nutzung der Magerwiese, Schnitt ab 15. Juni, keine Düngung, keine Beweidung.
Obermuhen	Magerwiese mit Grünstrukturen und Amphibienweiher	- extensive Nutzung der Magerwiese, Schnitt ab 15. Juni, keine Düngung, keine Beweidung, Erhalt und Förderung der Amphibienweiher und Grünstrukturen. - Zugang und Unterhalt der Trafostation sind zu gewährleisten.

¹⁾ Die Detailgestaltung richtet sich nach Bewirtschaftungsverträgen und Pflegeplänen.

§ 19

Naturschutzzone
Wald (NSW)

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. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzone im Wald wird wie folgt unterteilt:

Naturschutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Naturwaldgemässe Bestockung (N)	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen oder an die standörtlichen und klimatischen Bedingungen angepassten Baumarten, - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen; hohe Umtriebszeit anstreben, - weitere Massnahmen gemäss Betriebsplan.
Altholzinsel (<20 ha) (A)	Ungestörte Lebensräume und Vernetzungstrittsteine zwischen grösseren Naturwaldreservaten.	- Erhalt altholzreicher Bestände, natürlicher Dynamik, - langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung, - weitere Auflagen gemäss Vereinbarung.

Naturschutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Feucht- und Nassstandort Talhof (FN)	Offene Wasserfläche als ungestörter Lebensraum für Amphibien; reine Laubholzbestockung mit ausschliesslich standortheimischen Baumarten. Lichte, in der Umgebung des Weihers lockerer bis räumiger Bestand.	- Verlandung der Wasserfläche periodisch im Herbst/Winter durch Entfernen von Rohrkolben und Schild aufhalten. Einschwemmen von Sand durch geeignete Massnahmen (Sandauffangbecken) unterbinden, resp. nach Möglichkeit reduzieren, - Ufervegetation und Gehölze periodisch und abschnittsweise pflegen, - Erhalt lichter Baumbestand um bestehende Wasserfläche, standortheimische Baumarten begünstigen.
Lichter Wald Cholschwerzi (L)	Geringer Kronenschluss der Bäume und Sträucher, gute Besonnung bis auf den Boden erhalten. Strukturvielfalt und Lebensräume für eine grosse Zahl von Pflanzen-, Insekten- und Vogelarten fördern.	- Gehölze periodisch und abschnittsweise pflegen, - Erhalt lichter Baumbestand, standortheimische Baumarten begünstigen.

§ 20

Uferschutzzone
(USZ)

¹ Die zulässigen Nutzungen in der Uferschutzzone richten sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Es gilt ein Bauverbot. Vorbehalten bleiben naturnahe Wasserbaumassnahmen zur Sanierung der Gewässer, Hochwasserschutzmassnahmen und Massnahmen zugunsten der ökologischen Aufwertung.

² Bäume und Hecken dürfen nicht entfernt werden, ausgenommen für Massnahmen gemäss Abs. 1. Es sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es gelten die Pflegemassnahmen für Hecken und Feldgehölze gemäss § 23 Abs. 2.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachfolgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen sowie fest installierte oder mobile, länger als drei Monate dauernde Folientunnels 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, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, betriebsnotwendige Installationen sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Hochwasserschutz, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 22

Hochwassergefahrenzone (HWZ)

- ¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
- ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- ³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind, zusätzlich zu Abs. 2, sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig.
- ⁴ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 7 BNO (insbesondere Höhenmasse und Geschossigkeit) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.
- ⁵ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundert-jährliche Hochwasser.
- ⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und solchen ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) sowie in Bereichen mit Oberflächenabfluss kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren einen Nachweis zum angemessenen Hochwasserschutz verlangen.
- ⁷ Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

§ 23

Freihaltezone Hochwasser

- ¹ Die Freihaltezone Hochwasser ist der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss und -rückhalt bei Hochwasserereignissen.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich vorbehältlich folgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Abgesehen von den in den Abs. 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen, sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen verboten.
- ³ 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.
- ⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.
- ⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:
 - Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und finanziert werden können,
 - Keine anderen Standorte bestehen und geschaffen werden können,
 - Weder Hochwasserabfluss noch -rückhalt noch die Wasserstandshöhe beeinträchtigt werden und
 - Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

§ 24

Natur- und Landschaftsobjekte

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Erweist sich ein Erhalt der Objekte als nicht möglich oder zumutbar, kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzauflagen bewilligen. Ablagerungen innerhalb und in unmittelbarem Bereich der Objekte sind nicht gestattet.
- ² Folgende Natur- und Landschaftsobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- oder Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke, Feldgehölz	hellgrüne Signatur	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft sowie Windschutz. Pflegemassnahmen: Struktur erhalten; periodisch zurückschneiden und verjüngen; im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen; in der Regel vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite erhalten und pflegen.
Einzelbaum	grüner Punkt	Schutzziel: siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement, Brut- und Nahrungsbiotop, Trittsteinelement. Pflegemassnahmen: Volumen erhalten; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt, Pflege auf lange Lebensdauer; natürliche Abgänge ersetzen.
Geschützter Waldrand	gelb scharffiert	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland. Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkung: Waldrand stufig anlegen und periodisch pflegen; in der Regel vorgelagerten Krautsaum erhalten und pflegen (kein Mulchen, keine Siloballen lagern).
Obstgarten	grün gepunktet	Schutzziel: prägendes Element der Kulturlandschaft, Brut- und Nahrungsbiotop. Pflegemassnahmen: artgerechte Pflege und Baumschnitt (insbesondere Jungbäume bis 10 Jahre); abgehende Bäume ersetzen; im Unternutzen Dauerwiese gegenüber Beweidung bevorzugen; gestaffelte Nutzung der Wiese (Unternutzen oder Zurechnungsfläche) wird empfohlen. Mahd mit Messerbalken ohne Mähauflbereiter.
Trockenmauer	gelbe Linie	Schutzziel: Kleinstruktur in der Kulturlandschaft. Pflegemassnahmen: Erhalt der Mauersteine, Lesesteine ergänzen, periodischer Rückschnitt bzw. entfernen der Vegetation, Besonnung erhalten.
Amphibienlaichplatz	roter Punkt	Schutzziel: Als Laichgebiet geschützter Amphibienarten sowie als Lebensräume weiterer seltener Tiere und Pflanzen erhalten. Pflegemassnahmen: Verlandung der Wasserfläche durch periodische Pflegemassnahmen im Herbst verhindern.
Fledermausquartier	rosa Punkt	Schutzziel: das Fledermausquartier im Schulhaus-Estrich steht unter bundesrechtlichem Schutz. Nutzungseinschränkung: bei Renovationsarbeiten ist Rücksicht zu nehmen. Bauliche Massnahmen sind unter fachmännischer Aufsicht (Kantonaler Fledermausschutz-Beauftragter) zu planen und auszuführen.
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	Schutzziel: Aussicht erhalten. Pflegemassnahmen: vorgelagerte Waldränder und Gehölze selektiv zugunsten der Aussicht pflegen. Nutzungseinschränkung: keine aussichtsbehindernden Bauten und Kulturen.
Geologisches, geomorphologisches Objekt	graues Dreieck	Schutzziel: als Zeugen der Erdgeschichte erhalten. Pflegemassnahmen: an Ort erhalten, bei Bedarf objektspezifische Pflegemassnahme festlegen.

§ 25

Kommunale Substanzschutzobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang zur BNO aufgeführten Gebäude sind von kulturhistorischem, bauschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie zonenkonform umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist (erweiterte Bewilligungspflicht).

² Der Unterhalt der Substanzschutzobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter. Bewirtschaftungsverträge oder andere privatrechtliche Vereinbarungen zur Regelung spezieller Belange zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümer/Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

³ Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Schutzobjekten kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

§ 26

Kulturobjekte und historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen oder verändert werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Erweist sich eine vollständige oder weitgehende Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

³ Im Kulturlandplan bezeichnete historische Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

4. Innere Siedlungsentwicklung

§ 27

Bauliche Dichte

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonen gemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

- ² Werden in den zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen (W2, WA2) auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m² pro 1'000 m² mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Flächennutzungsziffer um 15%. Unabhängig von der Parzellengrösse gilt diese Flächennutzungsziffer auch für Terrassenhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten, sofern die Hangneigung mehr als 20% beträgt.
- ³ Für eine nachgewiesene Einliegerwohnung bis max. 50 m² pro Wohngebäude darf die zulässige Geschossfläche gemäss Flächennutzungsziffer um das entsprechende Mass in allen Wohn- und Mischzonen überschritten werden.
- ⁴ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Bonus auf die Flächennutzungsziffer im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber von 15 m² Geschossfläche pro Wohneinheit gewährt.
- ⁵ Innerhalb der Wohnzonen W2 und W3 sowie der Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3 kann zur Förderung einer qualitätsvollen, verdichteten Bauweise nach den folgenden Bedingungen und Grundmassen gebaut werden. Ausgenommen sind die im Bauzonenplan bezeichneten empfindlichen Hanglagen. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen. Die Erleichterung gemäss Abs. 2 ist nicht kombinierbar.

	minimal erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Vollgeschosse	Flächennutzungsziffer	Flächennutzungsziffer (traufseitige) Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach (kein Attika zulässig) *	Gebäudelänge	grosser Grenzabstand	kleiner Grenzabstand
Wohnzone W3	1'500	4	1	13.5	14.5	13.5	40	6.0	4.0
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'500	4	1.1	13.5	14.5	13.5	40	6.0	4.0
Wohnzone W2	1'000	3	0.70	10.5	11.5	10.5	30	6.0	4.0
Wohn- und Arbeitszone WA2	1'000	3	0.80	10.5	11.5	10.5	30	6.0	4.0

* Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Flachdächer sind nicht zulässig

⁶ Die Nutzungsboni gemäss den Abs. 2, 4 und 5 sind nicht kombinierbar mit jenen der Arealüberbauung gemäss BauV.

5. Definition und Baubegriffe

§ 28

Flächennutzungsziffer FNZ

¹ Die Flächennutzungsziffer FNZ ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- Dachgeschossflächen unterhalb einer lichten Höhe von 1.5 m;
- Die Gesamtflächen der Parkfelder und zugehörigen Verkehrsflächen in unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten sowie bei in die Hauptgebäude integrierten Garagen und Fahrzeugunterstände;
- Klein- und Anbauten gemäss kantonalen Bauverordnung (BauV);
- Boni gemäss § 27 Abs. 3 und 4 BNO.

³ Boni und Erleichterungen aus übergeordneter Rechtsprechung, welche sich auf ein anderweitiges Dichtemass beziehen (z.B. „AZ“) werden mit denselben Wertevorgaben (i.d.R. in Prozent) auf die Flächennutzungsziffer angewendet.

§ 29

Störmass von Betrieben

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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichen Emissionen verursachen, gelten als stark störend.

6. Bauvorschriften

6.1 Technische Bauvorschriften

§ 30

Benützung von
Privateigentum

- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätzen sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 31

Energieeffizienz

- ¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und eine rationelle Nutzung der verfügbaren Energie zu achten.
- ² Die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu vermeiden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

§ 32

Mobilfunkantennen

- ¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- ² Unter Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die von allgemein zugänglichen Standorten als solche optisch wahrgenommen werden können.
- ³ Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen, dann in Zonen für öffentliche Bauten und öffentliche Anlagen zu errichten. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- ⁴ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 3 möglich ist. Hierzu sind zuerst Standorte in den Wohn- und Arbeitszonen und schliesslich in den reinen Wohnzonen zu prüfen. In jedem Fall ist eine Koordination/Kombination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen und neuen Standorten vorzuziehen.
- ⁵ In Wohnzonen sind Antennen unauffällig zu gestalten.

⁶ Bei Schutzobjekten sind Antennen nach Abs. 2 grundsätzlich nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind (Kaskadenmodell).

⁷ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

6.2 Wohnhygiene

§ 33

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 zu vermeiden.

§ 34

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Lichte Höhe Vollgeschoss	≥ 2.40 m
Lichte Höhe Dachgeschoss	≥ 2.40 m auf min. 5 m ² Fläche
Fensterfläche	mindestens 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäuser	
Abstellraum pro Wohnung:	min. 4.0 m ² (im Estrich oder auf dem Geschoss der Wohnung)
Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung:	min. 4.0 m ²
Keller für jedes weitere Zimmer:	zusätzlich min. 1.0 m ²

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Dachwohnungen und Kleinwohnungen bis 2 ½ Zimmer).

§ 35

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.

6.3 Ausstattung

§ 36

Parkfelder

- ¹ Zufahrten dürfen auf eine Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% und im Übrigen 15% Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Innern von Gebäuden entscheidet der Gemeinderat. Er orientiert sich dabei an den entsprechenden Normen.
- ² Gegen eine Gemeindestrasse gerichtete Garagen müssen von dieser einen minimalen Abstand von 5 m aufweisen, bei Kantonsstrassen gilt der Abstand gemäss BauG. Wird die Garagenzufahrt als Pflichtparkplatz genutzt, erhöht sich der Mindestabstand auf 6 m.
- ³ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 1 m.
- ⁴ Die Garagen und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere oberirdische Parkplätze sind zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.
- ⁵ Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen mit mehr als 8 Wohneinheiten kann der Gemeinderat verlangen, dass mindestens 2/3 der Abstellplätze unterirdisch angeordnet werden. Wo die geologischen oder topographischen Verhältnisse dies nicht gestatten, sind sie überdeckt anzulegen.

§ 37

Velos, Kinderwagen

- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus und in Arealüberbauungen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Anhänger usw. vorzusehen.

§ 38

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

- ¹ Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der Geschossfläche der Wohnungen zu betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zweckmässig und entsprechend den zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen- und Altersstufen anzulegen.
- ² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 39**Entsorgung**

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind für die getrennte Abfallentsorgung gegen Einsicht geschützte und im Gelände gut integrierte Containerplätze/Entsorgungsstellen vorzusehen.

² Der Gemeinderat kann für Entsorgungseinrichtungen geeignete Massnahmen in Abstimmung auf ein kommunales Entsorgungskonzept verlangen, soweit diese technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar sind.

7. Schutzvorschriften**§ 40****Allgemeine Anforderungen**

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zur Aussenraumgestaltung und Bepflanzung, usw.) verlangen; Grösse der Baukuben
- 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;
- e) die Anforderungen an die Lärmarchitektur, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist;
- f) die Baubewilligung verweigern soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 41

Dachgestaltung

- ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- ² Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.50 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigtem Dach zu versehen.
- ³ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, extensiv zu begrünen.
- ⁴ Es bestehen keine Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Es gelten in allen Bauzonen die Bestimmungen von § 24 Abs.1^{bis} BauV.

§ 42

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. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.
- ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen und in gutem Zustand zu erhalten.
- ³ Abgrabungen werden wie folgt geregelt:
 - a) Abgrabungen des Untergeschosses bis 30 cm sind auf der gesamten Gebäudelänge zulässig.
 - b) Abgrabungen des Untergeschosses grösser als 30 cm sind auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.
 - c) Ist die Fassade kürzer als 18 m, ist eine Abgrabung bis zu einer Länge von 6 m zulässig. Pro Gebäude ist diese Bestimmung nur bei einer Fassade anwendbar.
- ⁴ Im Bereich von Fassadenabschnitten wo das Untergeschoss mehr als 0.80 m über das massgebende Terrain ragt und das Attikageschoss zugleich fassadenbündig angeordnet ist, sind in Wohn- und Mischzonen Abgrabungen nicht zulässig.
- ⁵ Bei Terrassenhäusern sind die Terrassen zu mindestens 30% ihrer Fläche zu begrünen. Sie sind zu mindestens 1/3 ihrer talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen, mindestens 1.0 m hohen Büschen oder kleinen Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen.

⁶ In den Zonen WA3, WA2, Ar und OeB entlang der Hauptstrasse K208 ist der Gestaltung des Strassenraumes besondere Beachtung zu schenken. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist der Gemeinderat vor Inangriffnahme der Planung zu informieren. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig externe Fachleute bei.

⁷ Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, darf der Abstand von Böschungen mit einer Neigung von bis zu 45 Grad (1:1) und von Stützmauern bis zu 1.80 m Höhe gegenüber Gemeindestrassen bergseitig bis auf 1.00 m und talseitig bis auf 2.00 m reduziert werden. Bei einer Kombination von Stützmauer und Böschung darf die Abweichung gegenüber dem gewachsenen Terrain innerhalb des Strassenabstandes maximal 2.00 m betragen. Einer entsprechenden Reduktion dürfen keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen.

⁸ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Stützmauern sind zu vermeiden oder wo solche notwendig sind, auf das Nötigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern sowie zu begrünen.

⁹ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Neu zu erstellende Anlagen sind nach Möglichkeit zu begrünen und naturnah zu gestalten. Der Gemeinderat erlässt ein Merkblatt, das über die als einheimisch geltenden Sträucher und Bäume Auskunft gibt.

¹⁰ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

8. Vollzug und Verfahren

§ 43

Zuständigkeit

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

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

§ 44

Begutachtung und Beratung

¹ Soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

² Die Bauverwaltung berät Bauwillige bei Fragen und vermittelt wenn nötig Fachpersonen.

§ 45

Verfügbarkeit von
Bauland

- ¹ Um die Verfügbarkeit von eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat mit Grundeigentümern Vereinbarungen mit einer Baupflicht abschliessen. Dabei kann er der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrecht) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut oder nicht mit einer entsprechenden Baupflicht verkauft wird.

§ 46

Gebührenregle-
ment

- ¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) werden in einem separaten Reglement geregelt.

§ 47

Vollzugsrichtlinien

- ¹ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

9. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48

Übergangsbe-
stimmungen

- ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.
- ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird.

§ 49

Aufhebung bishe-
rigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnungen werden aufgehoben:
- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. Juni 1997 (genehmigt am 28.10.1997) inkl. allen nachträglichen Teiländerungen
 - b) der Bauzonenplan vom 21. Juni 1991 (genehmigt am 07.09.1993) inkl. allen nachträglichen Teiländerungen
 - c) der Kulturplan vom 21. Juni 1991 (genehmigt am 07.09.1993) inkl. allen nachträglichen Teiländerungen

Anhang 1

Schutzobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Kantonale Denkmalpflege)

Nr.	Objekt	Adresse	KLP	BZP
1	Schlössli (1619)	Im Schlössli (Bauinventar MUH001)		x
2	Gasthof Bären (1829)	Hauptstrasse 22 (Bauinventar MUH002)		x
3	Bäuerlicher Vielzweckbau (1813)	Suhrgasse 58 (Bauinventar MUH003)		x
4	Strohdachhaus (1720)	Hardstrasse (Bauinventar MUH004)	x	
5	Speicher (18 Jh.)	Hardstrasse (Bauinventar MUH005)	x	
6	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Alte Strasse 30 (Bauinventar MUH006)	x	
7	Bogenbrücke (1869)	Kesslerstrasse (Bauinventar MUH007)		x

Kantonale Substanzschutzobjekte (§ 25 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	KLP	BZP
1	Walti-Haus (1901)	Suhrgasse 1 (Bauinventar MUH901)		x
2	Bäuerlicher Vielzweckbau (1828)	Hardstrasse 10 (Bauinventar MUH902)		x
3	Altes Schulhaus (1898/99)	Hauptstrasse (Bauinventar MUH903)		x
4	Bäuerlicher Vielzweckbau (1577, 1790)	Breite, Köllikerstrasse 1 (Bauinventar MUH905)	x	
5	Fabrikgebäude, Bandweberei (1867, 1906)	Hauptstrasse 72 (Bauinventar MUH907)		x
6	Ref. Kirche und Kirchgemeindehaus (1959-61)	Multenrain (Bauinventar MUH912)		x
7	Wohnhaus (1911)	Hauptstrasse 97 (Bauinventar MUH913)		x

Kommunale Kulturobjekte – Grenzsteine (§ 26 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort (Koordinaten)
5.1.1	Grenzstein	647'923 / 243'654
5.1.2	Grenzstein	647'971 / 243'630
5.1.3	Grenzstein	648'060 / 243'635
5.1.4	Grenzstein	648'092 / 243'573
5.1.5	Grenzstein	648'109 / 243'503
5.1.6	Grenzstein	648'058 / 243'407
5.1.7	Grenzstein	648'224 / 243'252
5.1.8	Grenzstein	648'931 / 242'405
5.1.9	Grenzstein	648'937 / 241'986
5.1.10	Grenzstein	648'900 / 241'447
5.1.11	Grenzstein	647'786 / 243'802
5.1.12	Grenzstein	646'795 / 244'044
5.1.13	Sodbrunnen	645'787 / 243'443

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 18 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname
1.1.1	Naturschutzzone	Cholschwerzi (IANB AG 276)
1.1.2	Naturschutzzone	Talhof (vergl. NSW 2.1.1)
1.1.3	Naturschutzzone	Obermuhen (kommunale Festlegung)

Naturschutzzonen im Wald (§ 19 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname
2.1.1	Feucht- und Nassstandort	Talhof (vergl. NSK 1.1.2)
2.2.1	Altholzinsel	Rütisgrabe
2.2.2	Altholzinsel	Eggweid
2.3.1	Naturwaldgemässe Bestockung	Hirzi
2.3.2	Naturwaldgemässe Bestockung	Cholgrueberain
2.3.3	Naturwaldgemässe Bestockung	Wagnerhof
2.3.4	Naturwaldgemässe Bestockung	Zwölf Ruete
2.3.5	Naturwaldgemässe Bestockung	Tannhölzli
2.3.6	Lichter Wald	Cholschwerzi

Natur- und Landschaftsobjekte (§ 24 BNO)

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname (Nr. Inv. 86, KLP '97, Arbeitsplan)	BZP	KLP
3.1.1	Hecke, Feldgehölz	Gibel, Baumhecke (F 4.2)		x
3.1.2	Hecke, Feldgehölz	Gibel, Baumhecke (F 4.3)		x
3.1.3	Hecke, Feldgehölz	Gibel, Baumhecke (F 4.4)		x
3.1.4	Hecke, Feldgehölz	Gibel, Hecke (F 4.5)		x
3.1.5	Hecke, Feldgehölz	Gibel, Hecke (F 4.6)		x
3.1.6	Hecke, Feldgehölz	Gibel, "Wäldchen" (18)		x
3.1.8	Hecke, Feldgehölz	Fooliweid Schwobistal (19)		x
3.1.9	Hecke, Feldgehölz	Reservoir (12)		x
3.1.10	Hecke, Feldgehölz	Nördlicher Lotten, Baumhecke (E 3.5)		x
3.1.11	Hecke, Feldgehölz	Lotten, obere Rütihofstrasse, Baumhecke (E 3.3)		x
3.1.12	Hecke, Feldgehölz	Lotten Westhang, Hecke (E 3.4)		x
3.1.13	Hecke, Feldgehölz	Oberhalb Tannacher (D 4.4)		x
3.1.14	Hecke, Feldgehölz	Tannacher, beim Waldrand (D 4.6)		x
3.1.15	Hecke, Feldgehölz	Unterer Tannacker, Baumhecke (D 3.5)		x
3.1.16	Hecke, Feldgehölz	Tannacher, Baumhecke (D 4.1)		x
3.1.17	Hecke, Feldgehölz	Tannacher, Hecke beim Waldrand (D 4.11)		x
3.1.18	Hecke, Feldgehölz	Tannacher Nordhang, Hecke beim Hohlweg (D 4.7)		x

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname (Nr. Inv. 86, KLP '97, Arbeitsplan)	BZP	KLP
3.1.19	Hecke, Feldgehölz	Lein, Hecke beidseitig Kellerhöhlenweg (C 3.5)		x
3.1.20	Hecke, Feldgehölz	Strassenbord Kellerhöhle (C 3.10)		x
3.1.21	Hecke, Feldgehölz	Unterer Hubel (C 4.11)		x
3.1.23	Hecke, Feldgehölz	Aspenacker (B 4.3)		x
3.1.24	Hecke, Feldgehölz	Aspenacker (B 4.2)		x
3.1.25	Hecke, Feldgehölz	Aspenacker (B 4.6, B 4.7)		x
3.1.26	Hecke, Feldgehölz	Am Egg (A 4.4)		x
3.1.27	Hecke, Feldgehölz	Am Egg (A 4.3)		x
3.1.28	Hecke, Feldgehölz	Am Egg (1)		x
3.1.29	Hecke, Feldgehölz	Egg (A 4.1)		x
3.1.31	Hecke, Feldgehölz	Egg (2)		x
3.1.32	Hecke, Feldgehölz	Nördlich Cholschwerzi, Baumhecke (B 3.2)		x
3.1.33	Hecke, Feldgehölz	Unterführung Suhrentalstrasse (C 1.1)		x
3.1.37	Hecke, Feldgehölz	Winkel (9)		x
3.1.38	Hecke, Feldgehölz	Winkel (8)		x
3.1.39	Hecke, Feldgehölz	Strassenböschung Unterführung N1 (F1.5)		x
3.1.40	Hecke, Feldgehölz	Obereich Suhre-Altlauf, Feldgehölz (F 1.3)		x
3.1.41	Hecke, Feldgehölz	Strassenböschung Unterführung N1 (F 1.6)		x
3.1.42	Hecke, Feldgehölz	Suhre-Altlauf, nördl. N1 (F 1.1)		x
3.1.43	Hecke, Feldgehölz	Dreielwoog, Klärbecken (G 1.1)	x	
3.1.44	Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung	Uferbestockung entlang der Suhre		x
3.1.45	Hecke, Feldgehölz	Ufbruch		x
4.1.1	Gehölz entl. Schwobistelbach	Schwobistalbächlein, Bachgehölz (E 4.1)		x
4.1.2	Gehölz entl. Schwobistelbach	Schwobistal, Baumhecke (E 4.4)	x	
4.1.3	Gehölz entl. Schwobistelbach	Am östlichen Bachlauf (20)	x	
4.1.4	Gehölz entl. Schwobistelbach	Am westlichen Bachlauf (17)	x	
4.1.5	Gehölz entl. Schwobistelbach	Unteres Schwobistal, Bachgehölz (F 3.10)	x	
4.1.6	Gehölz entl. Schwobistelbach	Gibel Hangfuss, Gehölz (F 3.4)	x	
4.1.7	Gehölz entl. Schwobistelbach	Suhrgasse, Ufergehölz		x
4.2.1	Gehölz entl. Tannacherbach	Tannacher, rechts am Weg zum Rankbrunnen (21)		x
4.2.2	Gehölz entl. Tannacherbach	Tannacher-Bachlauf, Ufergehölz (D 5.2)		x
4.2.3	Gehölz entl. Tannacherbach	Tannacher-Bachlauf, Ufergehölz (D 5.1)		x

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname (Nr. Inv. 86, KLP '97, Arbeitsplan)	BZP	KLP
4.2.4	Gehölz entl. Tannacherbach	Tannacher-Bachlauf, Ufergehölz (D 4.2)		x
4.2.5	Gehölz entl. Tannacherbach	Mittelmuhlen, Bachgehölz (D 3.4)	x	
4.3.1	Gehölz entl. Geerenbach	Geerenbach, Ufergehölz (B 5.1)		x
4.3.2	Gehölz entl. Geerenbach	Geerenbach, Ufergehölz (B 5.2)		x
4.3.3	Gehölz entl. Geerenbach	Geerenbach, Ufergehölz (B 5.3)		x
4.3.4	Gehölz entl. Geerenbach	Geerenbach, Ufergehölz (B 5.4)		x
4.3.5	Gehölz entl. Geerenbach	Geerenbach Grünmatt, Bachgehölz (B 4.8 - 4.10)		x
4.3.6	Gehölz entl. Geerenbach	Geerenbach Obermuhlen/Tal, Bachgehölz (B 4.15)		x
4.3.7	Gehölz entl. Geerenbach	Geerenbach Obermuhlen/Tal, Bachgehölz (B 4.14)	x	
3.2.1	Geschützter Waldrand	Hoorain-Länzhof (neu)		x
3.3.1	Hochstamm-Obstbestand	Gibel (F4.13)		x
3.4.1	Trockenmauer	Gibel (F 4.14)		x
3.5.1	Amphibienlaichplatz	Tannacherbach (2)		x
3.5.2	Amphibienlaichplatz	Hinteres Tannacher-Tal (3 / D 5.3)		x
3.5.3	Amphibienlaichplatz	Sumpfwiese im Wald ob. Michelmatt (4 / D 6.1)		x
3.5.4	Amphibienlaichplatz	Talhofweiher (5)		x
3.5.5	Amphibienlaichplatz	Cholschwerzi (6)		x
3.5.6	Amphibienlaichplatz	Bei Suhre in Obermuhlen (22)		x
---	Fledermausquartier	Schulhaus (1)	x	
3.7.1	Aussichtspunkt	Unterer Gibel auf Gem.-Grenze zu Oberentfelden		x
3.7.2	Aussichtspunkt	Waldrand Vorderer Gibel		x
3.7.3	Aussichtspunkt	Gibel an Waldecke		x
3.7.4	Aussichtspunkt	Gibel oberhalb Sandweg		x
3.7.5	Aussichtspunkt	"Rossrücken" Hinteres Schwobistal		x
3.7.6	Aussichtspunkt	Beim Waldeingang unterhalb Reservoir Vierstelli		x
3.7.7	Aussichtspunkt	An Rütihofstrasse oberhalb Tannacher		x
3.7.8	Aussichtspunkt	Hinterer Lotten		x
3.7.9	Aussichtspunkt	Nordöstlich Lottenhof am Lottenweg		x
3.7.10	Aussichtspunkt	Südlich Lottenhof bei Ulme		x
3.7.11	Aussichtspunkt	Schafraim		x
3.7.12	Aussichtspunkt	Oberhalb Lenzhof		x
3.7.13	Aussichtspunkt	Berlache		x
3.7.14	Aussichtspunkt	Oberhalb Mösl		x
3.7.15	Aussichtspunkt	Untere Waldecke Grünmatt		x

Nr./Bez.	Objekttyp	Ort, Objektname (Nr. Inv. 86, KLP '97, Arbeitsplan)	BZP	KLP
3.7.16	Aussichtspunkt	Beim Waldeingang Egg		x
3.7.17	Aussichtspunkt	oberhalb altem Reservoir Egg		x
3.8.1	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Findling Gibel (F 3.11)		x
3.8.2	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschluss Gibel (F 4.4a)		x
3.8.3 3.8.4 3.8.5	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschlüsse Schwobistel/Gibel (F 4.19 - F 4.21)		x
3.8.6	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschluss mit Höhle (F 4.12)		x
3.8.7	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschlüsse Cholgrueberain		x
3.8.8	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschluss mit Höhle Vehstelli, "Lottenhöhle" (E 5.6)		x
3.8.9	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschluss Bachtobel Rütisgraben (E 6.1)		x
3.8.10	Geologisches, geomorphologische Objekt	Aufschluss Talmatt (B 5.9)		x
3.8.11	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschluss südlich Obermuhen (B 3.4)		x
3.8.12	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Findling Hochmattboden		x
3.8.13	Geologisches, geomorphologisches Objekt	Aufschluss Sandsteinfels, ehem. Abbaustelle		x

Anhang 2
Gebührenreglement
zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
vom 3. Juni 2016

Die Einwohnergemeinde Muhen erlässt gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978, § 5 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993, § 46 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muhen vom 3. Juni 2016, § 24 des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz vom 21. Februar 1989, § 35 des Energiegesetzes vom 17. Januar 2012 sowie § 30 und § 37 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 das nachstehende Gebührenreglement in Bausachen.

I. GEBÜHREN UND ENTSCHÄDIGUNGEN

Für verschiedene Geschäfte und Dienstleistungen werden Gebühren erhoben. Sie werden wie folgt berechnet:

§ 1 Baugesuche

- ¹ Für Baubewilligungen 2 Promille der mutmasslichen Bausumme. Externe Kontrollen, Gutachten, Stellungnahmen und dgl. sind darin nicht enthalten.
- ² Für abgewiesene Baugesuche 1 Promille der mutmasslichen Bausumme. Externe Kontrollen, Gutachten, Stellungnahmen und dgl. sind darin nicht enthalten.
- ³ Bei Verzicht auf die Bauausführung wird auf Antrag der Bauherrschaft 1/3 der Baubewilligungsgebühr zurück erstattet.
- ⁴ Für Entscheide bei Projektänderungen nach Aufwand. Formlose Bewilligungen im Sinne von § 52 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 werden unentgeltlich erteilt.

§ 2 Vorentscheide

Für Vorentscheide 0,5 Promille der mutmasslichen Bausumme. Bei unbedeutenden Projektabweichungen wird die Gebühr bei einem nachfolgenden Verfahren angerechnet.

§ 3 Reklambewilligungen

Für Reklambewilligungen ohne Baugesuchverfahren (nur strassenverkehrsrechtliche Zustimmung) nach Aufwand.

§ 4 Brandschutz, Luftreinhalteverordnung

- ¹ Für die Überprüfung der Bauten auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates nach Aufwand.
- ² Für Feuerungskontrollen bei Anlagen mit einer Leistung von weniger als 1 MW wird die Gebühr durch das zugelassene Servicegewerbe erhoben. Sie beträgt für die Messung pauschal Fr. 43.00 exkl. MWSt. Der administrative Aufwand ist kostendeckend zu entschädigen.

§ 5 Energiesparmassnahmen

Für die Überprüfung der Bauten auf die Einhaltung der Energiegesetzgebung im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates nach Aufwand.

§ 6 Weitere Gebühren (Beratungen, Gutachten etc.)

- ¹ Behördliche Auskünfte sind unentgeltlich.
- ² Für besondere Entscheide und Beschlüsse, zeitraubende Beratungen oder Mitwirkungen bei kantonalen Verfahren nach Aufwand.
- ³ Für externe Gutachten, Stellungnahmen und dgl. nach Aufwand.
- ⁴ Für Mehraufwendungen auf Grund von besonders aufwändigen Prüfungen, speziellen Beaufsichtigungen, mangelhaften Eingaben, zusätzlichen Kontrollen infolge Nichtbeachtung der Vorschriften etc. nach Aufwand.
- ⁵ Für Anschlussgebühren und Erschliessungsbeiträge gemäss separatem Reglement.

§ 7 Benützung von öffentlichem Grund

- ¹ Für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund 20 Rappen pro m² und Tag. Bei kleinflächigen und kurzfristigen Beanspruchungen kann von der Erhebung einer Benützungsg Gebühr abgesehen werden.
- ² Die Kosten für allfällige Reinigungs- und/oder Instandstellungsmassnahmen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

II. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN (GRUNDSÄTZE)

§ 8 Mutmassliche Bausumme

Die mutmassliche Bausumme entspricht den voraussichtlichen Baukosten (ohne Landkosten). Sie wird auf Basis der kubischen Berechnungen nach den SIA-Normen ermittelt.

§ 9 Minimalgebühren

Bei Reklamebewilligungen und bei Beanspruchungen von öffentlichem Grund Fr. 50.00, bei Baugesuchen ohne Publikation und bei Vorentscheiden Fr. 100.00 sowie bei Baugesuchen mit Publikation Fr. 200.00.

§ 10 Entschädigung nach Aufwand

- ¹ Für den gemeindeinternen Personalaufwand mit einem Stundenansatz von Fr. 100.00.
- ² Für den gemeindeexternen Personalaufwand (maximal) zum gültigen KBOB-Tarif (Tarif der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren).
- ³ Für Nebenkosten, Spesen, Modelle, Gerätemieten etc. kostendeckend.

§ 11 Kostenübernahme

- ¹ Die Kosten sind vom Gesuchsteller resp. dem Kostenverursacher zu tragen.
- ² Werden im Auftrag des Gemeinderates auf Grund von Rechtsstreitigkeiten Gutachten oder Stellungnahmen eingeholt, können die entstandenen Kosten der unterlegenen Partei auferlegt werden (z.B. Lärmgutachten bei Immissionsbeschwerde).

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 12 Inkraftsetzung

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der kantonalen Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung in Kraft. Auf die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung hängigen Geschäfte ist dieses Gebührenreglement nicht anwendbar.
- ² Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Muhen vom 13. Juni 1997 wird mit Inkraftsetzung des neuen Gebührenreglementes aufgehoben.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 3. Juni 2016

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindeamann

Andreas Urech

Gemeindeschreiberin

Corinne Schär

Anhang 3

Merkblatt Flächennutzungsziffer (FNZ)

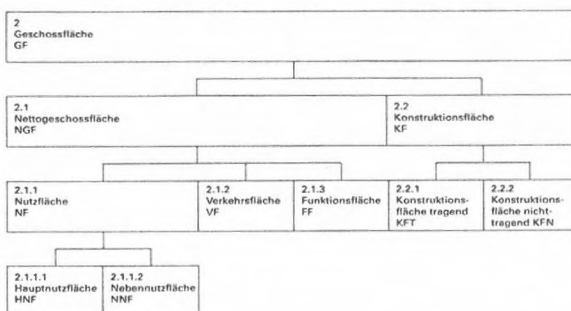
Definition Flächennutzungsziffer (FNZ) gemäss § 28 BNO

Die Flächennutzungsziffer (FNZ) ist das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Zu den anrechenbaren Geschossflächen zählen alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- Dachgeschossflächen unterhalb einer lichten Höhe von 1,5 m;
- die Gesamtfläche der Parkfelder und zugehöriger Verkehrsflächen für die Parkieranlage geschlossener Einstellhallen in unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sowie bei in die Gebäude integrierten Garagen und Fahrzeugunterständen;
- Klein- und Anbauten gemäss BauV;
- in Hauptgebäude integrierte Garagen und Fahrzeugunterstände;
- Einliegerwohnungen bis zu 50 m² Nettogeschossfläche (§ 27 BNO);
- Wintergärten ausserhalb thermischer Gebäudehülle bis 15 m² / Wohneinheit (§ 27 BNO).

$$\text{Flächennutzungsziffer (FNZ)} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen (GF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)}}$$

Die Geschossflächen werden in der Norm SIA 416 „Flächen und Volumen von Gebäuden“ definiert. Die Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche. Dazu zählen alle Flächen gemäss nebenstehender Grafik (Auszug Norm SIA 416).



Unten: Schnitt und zugehöriger Grundriss im 1. OG mit Darstellung der Geschossflächen.

