

Gemeinde Zufikon

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

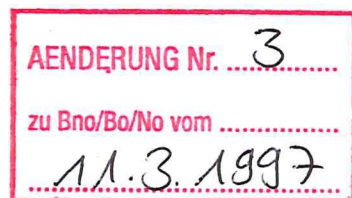
gemäss § 15 BauG



Rechtskräftige BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 07. Dezember 1995

Genehmigt durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am: 11. März 1997



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000864 vom: 5. Juli 2022
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 14. September 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Teilrevision BNO 2020

Erläuterungen (= Genehmigungsinhalt)

<u>unterstrichener Text</u>	neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
<u>unterstrichene Leerschläge</u>	weggelassene Bestimmungen
<u>gelb markierte Texte</u>	in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe, schwarz gleich bleibende Begriffe)

Beschluss | 18. November 2021

Mitwirkung vom:	17.02. – 18.03.2021
Vorprüfungsbericht vom:	02.06.2021
Öffentliche Auflage vom:	14.07. – 12.08.2021
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	18.11.2021

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2	Übergeordnetes Recht	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
2.1	Planungsgrundsätze	1
2.2	Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
2.3	Sondernutzungsplanung	2
2.4	Weitere Planungsinstrumente, Inventare	3
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1	Bauzonen	3
3.2	Landwirtschaftszonen	9
3.3	Übriges Gebiet	10
3.4	Schutzzonen, Schutzgebiete	10
3.5	Überlagerte Schutzzonen	11
3.6	Schutzobjekte	12
4. TEIL	DEFINITIONEN	
4.1	Ausnützungsziffer	13
4.2	Abstand gegenüber dem Kulturland	13
4.3	Arealüberbauungen	13
4.4	Gewerbe	14
4.5	Tiefbauten	14
4.6	Strassenabstände	14
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
5.1	Erschliessung	14
5.2	Technische Bauvorschriften	15
5.3	Wohnhygiene	15
5.4	Ausstattung	16
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	17
6.2	Umweltschutz	18
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	
7.1	Zuständigkeit	19
7.2	Gebühren	20
7.3	Vollzugsrichtlinien	20
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	
8.1	Aufhebung bisherigen Rechts	20
ANHÄNGE		21

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	...
1.2	Übergeordnetes Recht	...
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
2.1	Planungsgrundsätze	...
2.2	Verdichtung und Siedlungserneuerung	...
2.3	Sondernutzungsplanung	...
2.4	Weitere Planungsinstrumente, Inventare	...
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1	Bauzonen	...
3.2	Landwirtschaftszonen	...
3.3	Übriges Gebiet	...
3.4	Schutzzonen, Schutzgebiete	...
3.5	Überlagerte Schutzzonen	...
3.6	Schutzobjekte	...
4. TEIL	DEFINITIONEN	
4.1	Ausnützungsziffer	...
4.2	Abstand gegenüber dem Kulturland	...
4.3	Arealüberbauungen	...
4.4	Gewerbe	...
4.5	Tiefbauten	...
4.6	Strassenabstände	...
4.7	<u>Klein- und Anbauten</u>	...
4.8	<u>Abgrabung</u>	...
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
5.1	Erschliessung	...
5.2	Technische Bauvorschriften	...
5.3	Wohnhygiene	...
5.4	Ausstattung	...
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	...
6.2	Umweltschutz	...
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	
7.1	Zuständigkeit	...
7.2	Gebühren	...
7.3	Vollzugsrichtlinien	...
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	
8.1	Aufhebung bisherigen Rechts	...
ANHÄNGE		...

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die Planungsgrundsätze sind im übergeordneten Recht (Art. 1 und 3 RPG, §§ 40 und 46 BauG usw.) festgehalten. Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens stets zu beachten.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

Verdichtung und
Siedlungserneue-
rung

¹ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

² Der Gemeinderat erarbeitet einen Gestaltungsplan, sofern das Bauprojekt oder die Umstände es erfordern.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

Sondernutzungspla-
nung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die Planungsgrundsätze sind im übergeordneten Recht (Art. 1 und 3 RPG, §§ 40 und 46 BauG usw.) festgehalten. Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens stets zu beachten.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

Verdichtung und
Siedlungserneue-
rung

¹ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

² Der Gemeinderat erarbeitet einen Gestaltungsplan, sofern das Bauprojekt oder die Umstände es erfordern.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

Sondernutzungspla-
nung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Bebauung nach
Gestaltungsplan

^{1) 2} Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplan- oder Erschliessungsplanpflicht gelten folgende generelle Zielsetzungen:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland
- Koordinierte und flächensparende Erschliessung
- Entlang der Kantonsstrasse ist mit geeigneten Schutzmassnahmen auf die Lärmsituation zu reagieren. Dabei sind Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie auch planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen an den Bauten zu prüfen.

^{1) 3} Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen und im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld gelten folgende Anforderungen und Ziele:

- In exponierter Lage am Siedlungsrand hat die Gestaltung der Bauten hohe architektonische Anforderungen zu erfüllen. Bauten und Anlagen haben sich optimal in die topografische Hangsituation einfügen. Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen ist daher auch im Rahmen des Gestaltungsplanes kein zusätzliches Geschoss zulässig. Im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld ist ein zusätzliches Geschoss nur zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und eine bezüglich Lärmschutz gute Lösung gewährleistet werden kann.
- Jedes Gestaltungsplangebiet ist als ganzheitliches Bebauungskonzept zu planen. Die einzelnen Baukörper sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind nur Flachdächer erlaubt. Sie sind extensiv zu begrünen.
- Verkehrserschliessungen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten.
- Die Aussenraumgestaltung ist mit klar definierten Grünflächen und einheimischer Bepflanzung zu gestalten.

^{1) 4} Im Gestaltungsplangebiet WG2 Hammergut gelten folgende Anforderungen und Ziele:

- Es ist auf die besondere Erschliessungs- und Lärmsituation Rücksicht zu nehmen. Hierfür ist im Rahmen des Gestaltungsplans ein ganzheitliches Bebauungskonzept zu erarbeiten.
- Aufgrund der exponierten Lärmsituation sind allfällige Nutzungseinschränkungen hinsichtlich lärmempfindlicher Räume, insbesondere für Wohnnutzungen zu prüfen.
- Die Maximalhöhe von Bauten darf die Kote 437.00 m ü. M. nicht übersteigen.
- Die gesetzlichen Strassenabstände können auch mit einem Gestaltungsplan nicht unterschritten werden.

Bebauung nach
Gestaltungsplan

² Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplan- oder Erschliessungsplanpflicht gelten folgende generelle Zielsetzungen:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland
- Koordinierte und flächensparende Erschliessung
- Entlang der Kantonsstrasse ist mit geeigneten Schutzmassnahmen auf die Lärmsituation zu reagieren. Dabei sind Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie auch planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen an den Bauten zu prüfen.

³ Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen und im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld gelten folgende Anforderungen und Ziele:

- In exponierter Lage am Siedlungsrand hat die Gestaltung der Bauten hohe architektonische Anforderungen zu erfüllen. Bauten und Anlagen haben sich optimal in die topografische Hangsituation einfügen. Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen ist daher auch im Rahmen des Gestaltungsplanes kein zusätzliches Geschoss zulässig. Im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld ist ein zusätzliches Geschoss nur zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und eine bezüglich Lärmschutz gute Lösung gewährleistet werden kann.
- Jedes Gestaltungsplangebiet ist als ganzheitliches Bebauungskonzept zu planen. Die einzelnen Baukörper sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind nur Flachdächer erlaubt. Sie sind extensiv zu begrünen.
- Verkehrserschliessungen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten.
- Die Aussenraumgestaltung ist mit klar definierten Grünflächen und einheimischer Bepflanzung zu gestalten.

⁴ Im Gestaltungsplangebiet WG2 Hammergut gelten folgende Anforderungen und Ziele:

- Es ist auf die besondere Erschliessungs- und Lärmsituation Rücksicht zu nehmen. Hierfür ist im Rahmen des Gestaltungsplans ein ganzheitliches Bebauungskonzept zu erarbeiten.
- Aufgrund der exponierten Lärmsituation sind allfällige Nutzungseinschränkungen hinsichtlich lärmempfindlicher Räume, insbesondere für Wohnnutzungen zu prüfen.
- Die Maximalhöhe von Bauten darf die Kote 437.00 m ü. M. nicht übersteigen.
- Die gesetzlichen Strassenabstände können auch mit einem Gestaltungsplan nicht unterschritten werden.

2.4 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 6

Weitere Pläne	¹ Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.
Inventare	² Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

2.4 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 6

Weitere Pläne	¹ Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.
Inventare	² Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	First- höhe	Gebäude- länge	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
						klein	gross		
Dorfzone D braun	Ebene 2 Hang --	0.55 Richtwert	7.50 m	12.50 m	35 m	3.50 m	bis 8 m	III	§ 8
Wohn- / Gewerbe- zone 3 WG3 rot violett schraffiert	3	0.6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	III	§ 9
Wohnzone 3 W3 rot	3	0.6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone 2 W2 orange	2	0.45	7.20 m	10.50 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11
*) Wohn- / Gewerbe- zone 2 WG2 orange violett schraff.	2	0.45	7.20 m	10.50 m	30 m	4 m	8 m	III	§ 11a
*) Zone Emaus ZE rosa	2	0.45	7.20 m	10.50 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11b
Einfamilienhauszone E2 gelb	2	0.4	7.20 m	10.50 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 12
Gewerbezone G violett	--	--	9.80 m	13 m	60 m	6 m	—	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14
*) Grünzone GR grün	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	II	§ 14a

3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	—	Ausnut- zung	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Gebäude- länge	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
						klein	gross		
Dorfzone D braun	—	0.55 Richtwert	7.50 m Richtwert	12.50 m Richtwert	35 m	3.50 m	bis 8 m	III	§ 8
Wohn- / Gewerbe- zone 3 WG3 rot violett schraffiert	—	0.6	10.50 m	12.50 m	40 m	5 m	10 m	III	§ 9
Wohnzone 3 W3 rot	—	0.6	10.50 m	12.50 m	40 m	5 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone 2 W2 orange	—	0.45	8 m	10 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11
*) Wohn- / Gewerbe- zone 2 WG2 orange violett schraff.	—	0.45	8 m	10 m	30 m	4 m	8 m	III	§ 11a
*) Zone Emaus ZE rosa	—	0.45	8 m	10 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11b
Einfamilienhauszone E2 gelb	—	0.45	8 m	10 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 12
Gewerbezone G violett	—	--	11 m	13 m	60 m	6 m	—	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	—	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14
*) Grünzone GR grün	—	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	II	§ 14a

Fassadenhöhe

^{1bis} Für die maximale Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 gilt:

a) für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe.

b) für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes

Terrain steiler als 10% ist.

am Hang gilt talseitige Fassadenhöhe.

Bauweise	² In der Dorfzone ist die offene Bauweise die Regel. In allen übrigen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.
Lärmvorbelastete Flächen	³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.1.2 Dorfzone D

§ 8

Dorfzone D Zweck	¹ Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung von Dorfteilen mit Altbausubstanz.
Nutzung	¹⁾² Es sind Wohnungen, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe und Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m ² Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.
Eingliederungspflicht	³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.
Dachgestaltung	⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 40° Dachneigung zulässig. Die Dachfläche soll möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dach-einschnitte und Verglasungen dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen.
Bauweise	⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. (Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes gemäss § 63 BauG vorbehalten.)

c) bei Attikageschossen gemäss § 25 BauV entspricht die zulässige Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Vorbehalten bleibt § 44 Abs. 4 BNO.

Bauweise	² In der Dorfzone ist die offene Bauweise die Regel. In allen übrigen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.
Lärmvorbelastete Flächen	³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.1.2 Dorfzone D

§ 8

Dorfzone D Zweck	¹ Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung von Dorfteilen mit Altbausubstanz.
Nutzung	¹⁾² Es sind Wohnungen, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe und Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m ² Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.
Eingliederungspflicht	³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.
Dachgestaltung	⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 40° Dachneigung zulässig. Die Dachfläche soll möglichst wenig durchbrochen werden. ____
Bauweise	⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher Fassaden- und Gesamthöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. (Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes gemäss § 63 BauG vorbehalten.)

Für Neubauten exkl. Ersatzbauten gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Geschosszahl in der Ebene	2
– Geschosszahl am Hang	unbeschränkt
– Max. Gebäudehöhe	7.50 m
– Max. Firsthöhe	12.50 m
– Min. Grenzabstand	3.50 m
– Max. Gebäudelänge	35 m

⁶ Als Richtwert ist von einer Ausnützungsziffer von 0,55 auszugehen.

⁷ Die Eingliederungspflicht gemäss Abs. 3 geht den baupolizeilichen Vorschriften vor.

⁸ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁹ Für Bauten mit Wohnungen legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis zu 8 m fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

Meldepflicht

¹⁰ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

3.1.3 Wohn-/Gewerbezone WG3

§ 9

Wohn-/ Gewerbezone WG3

^{*)} ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und mässig störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m² Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnützungsziffer	0.6
– Geschosszahl	3
– Max. Gebäudehöhe	10 m
– Max. Firsthöhe	13 m
– Kleiner Grenzabstand	5 m
– Grosser Grenzabstand	10 m
– Max. Gebäudelänge	40 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

Für Neubauten exkl. Ersatzbauten gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

–	—
– Max. Fassadenhöhe	7.50 m Richtwert
– Max. Gesamthöhe	12.50 m Richtwert
– Min. Grenzabstand	3.50 m
– Max. Gebäudelänge	35 m

⁶ Als Richtwert ist von einer Ausnützungsziffer von 0,55 auszugehen.

⁷ Die Eingliederungspflicht gemäss Abs. 3 geht den baupolizeilichen Vorschriften vor.

⁸ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁹ Für Bauten mit Wohnungen legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis zu 8 m fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

Meldepflicht

¹⁰ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

3.1.3 Wohn-/Gewerbezone WG3

§ 9

Wohn-/ Gewerbezone WG3

^{*)} ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und mässig störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m² Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnützungsziffer	0.6
–	—
– Max. Fassadenhöhe	10.50 m
– Max. Gesamthöhe	12.50 m
– Kleiner Grenzabstand	5 m
– Grosser Grenzabstand	10 m
– Max. Gebäudelänge	40 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

³ Im Gebiet Algier ist der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, von Bauten freizuhalten. Im Westhang der Parz. 964 darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen.

3.1.4 Wohnzone W3

§ 10

Wohnzone W3 ¹ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.6
– Geschosszahl	3
– Max. Gebäudehöhe	10 m
– Max. Firsthöhe	13 m
– Kleiner Grenzabstand	5 m
– Grosser Grenzabstand	10 m
– Max. Gebäudelänge	40 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Im Gebiet Stiegelen ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

3.1.5 Wohnzone W2

§ 11

Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, für kleinere Mehrfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.45
– Geschosszahl	2
– Max. Gebäudehöhe	7.20 m
– Max. Firsthöhe	10.50 m
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Max. Gebäudelänge	30 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Im Gebiet Algier ist der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, von Bauten freizuhalten. Im Westhang der Parz. 964 darf die **Firstlinie** die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen.

3.1.4 Wohnzone W3

§ 10

Wohnzone W3 ¹ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.6
– Max. Fassadenhöhe	<u>10.50 m</u>
– Max. Gesamthöhe	<u>12.50 m</u>
– Kleiner Grenzabstand	5 m
– Grosser Grenzabstand	10 m
– Max. Gebäudelänge	40 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Im Gebiet Stiegelen ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

3.1.5 Wohnzone W2

§ 11

Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, für kleinere Mehrfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.45
– Max. Fassadenhöhe	<u>8 m</u>
– Max. Gesamthöhe	<u>10 m</u>
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Max. Gebäudelänge	30 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Auf Parz. 838 im Gebiet Rossägerte darf der First die Kote 416.00 m ü.M. nicht übersteigen.

^{*)} ⁴ Im Gebiet Oberfeld ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

^{*)} § 11a

Wohn- und Gewerbezone WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Es sind nur Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen zugelassen. Verkaufsgeschäfte sind nicht erlaubt.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.45
– Geschosszahl	2
– Max. Gebäudehöhe	7.20 m
– Max. Firsthöhe	10.50 m
– Max. Gebäudelänge	30 m
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

³ Im Gebiet Hammergut ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

^{*)} § 11b

Zone Emaus ZE

¹ Die Zone Emaus ZE ist insbesondere bestimmt für Wohnbauten, nichtstörende Kleinbetriebe, Tierhaltung und einen Restaurantbetrieb.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.45
– Geschosszahl	2
– Max. Gebäudehöhe	7.20 m
– Max. Firsthöhe	10.50 m
– Max. Gebäudelänge	30 m
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Auf Parz. 838 im Gebiet Rossägerte darf die **Firstlinie** die Kote 416.00 m ü.M. nicht übersteigen.

^{*)} ⁴ Im Gebiet Oberfeld ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

^{*)} § 11a

Wohn- und Gewerbezone WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Es sind nur Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen zugelassen. Verkaufsgeschäfte sind nicht erlaubt.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.45
– Max. Fassadenhöhe	<u>8 m</u>
– Max. Gesamthöhe	<u>10 m</u>
– Max. Gebäudelänge	30 m
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

³ Im Gebiet Hammergut ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

^{*)} § 11b

Zone Emaus ZE

¹ Die Zone Emaus ZE ist insbesondere bestimmt für Wohnbauten, nichtstörende Kleinbetriebe, Tierhaltung und einen Restaurantbetrieb.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.45
– Max. Fassadenhöhe	<u>8 m</u>
– Max. Gesamthöhe	<u>10 m</u>
– Max. Gebäudelänge	30 m
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen der Ortsbildgestaltung gegebenenfalls beraten zu können.

⁴ Die exponierte Lage in der Landschaft erfordert eine gute architektonische Gestaltung und Einpassung der Bauten und Anlagen. Der Lage am Siedlungsrand und dem Zugang zum Erholungsgebiet Emaus ist mit einer einheimischen Bepflanzung Rechnung zu tragen.

⁵ Von der Höhen- und Längenbeschränkung und der Geschosszahl kann auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden.

⁶ Die Baubegrenzungslinie für Hauptbauten definiert einen westlichen Baubereich und einen östlichen Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen.

⁷ Im Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen sind lediglich Parkplätze, Kleinstbauten und unbewohnte Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen, Pflanzentröge, Einfriedungen und dergleichen erlaubt.

3.1.6 Einfamilienhauszone E2

§ 12

Einfamilienhauszone E2

^{*) 1} Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.4
– Geschosszahl	2
– Max. Gebäudehöhe	7.20 m
– Max. Firsthöhe	10.50 m
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Max. Gebäudelänge	25 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Im Gebiet Algier (Westhang) darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen und der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, ist von Bauten freizuhalten.

³ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen der Ortsbildgestaltung gegebenenfalls beraten zu können.

⁴ Die exponierte Lage in der Landschaft erfordert eine gute architektonische Gestaltung und Einpassung der Bauten und Anlagen. Der Lage am Siedlungsrand und dem Zugang zum Erholungsgebiet Emaus ist mit einer einheimischen Bepflanzung Rechnung zu tragen.

⁵ Von der Höhen- und Längenbeschränkung und der Geschosszahl kann auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden.

⁶ Die Baubegrenzungslinie für Hauptbauten definiert einen westlichen Baubereich und einen östlichen Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen.

⁷ Im Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen sind lediglich Parkplätze, Kleinstbauten und unbewohnte Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen, Pflanzentröge, Einfriedungen und dergleichen erlaubt.

3.1.6 Einfamilienhauszone E2

§ 12

Einfamilienhauszone E2

^{*) 1} Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.45
– Max. Fassadenhöhe	8 m
– Max. Gesamthöhe	10 m
– Kleiner Grenzabstand	4 m
– Grosser Grenzabstand	8 m
– Max. Gebäudelänge	25 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Im Gebiet Algier (Westhang) darf die Firstlinie die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen und der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, ist von Bauten freizuhalten.

3.1.7 Gewerbezone G

§ 13

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe-, Gemüseanbau-, Dienstleistungs-, Forschungs- und Sportbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Zufikon sowie regionale Einkaufs- und Freizeitzentren. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

Zur Erreichung einer befriedigenden Wirkung im Ortsbild sind Bauten und deren Umgebung ansprechend zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Max. Gebäudehöhe	9.80 m
– Max. Firsthöhe	13 m
– Max. Gebäudelänge	60 m
– Min. Grenzabstand	6 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

Der Gemeinderat kann für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale u. dgl.) Gebäudemehrhöhen bis zur max. Firsthöhe bewilligen.

³ Mindestens 10 % der Grundstücksfläche muss entlang von Strassen- und Parzellengrenzen als Grünanlage mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt und erhalten werden. Dies zur optischen Gliederung der Gewerbezone und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft. Entlang des Radweges ist im Minimum ein 4 m breiter Gehölzstreifen auszuscheiden. Die Gemeinde erstellt zur Grünflächenausscheidung mit Bepflanzung einen Richtplan.

⁴ Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Höhenangaben beizulegen, der verbindlich festhält: Zufahrt, Autoabstellplätze, Aussenanlagen, Lagerplätze und Lagermaterial, Terraingestaltung, Grünfläche, Bepflanzung und Einfriedung.

⁵ Verkaufsgeschäfte und Fachmärkte sind auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen beschränkt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen sind nicht zulässig.

3.1.7 Gewerbezone G

§ 13

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe-, Gemüseanbau-, Dienstleistungs-, Forschungs- und Sportbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Zufikon sowie regionale Einkaufs- und Freizeitzentren. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

Zur Erreichung einer befriedigenden Wirkung im Ortsbild sind Bauten und deren Umgebung ansprechend zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

– Max. Fassadenhöhe	11 m
– Max. Gesamthöhe	13 m
– Max. Gebäudelänge	60 m
– Min. Grenzabstand	6 m
– Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

Der Gemeinderat kann für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale u. dgl.) Gebäudemehrhöhen bis zur max. Gesamthöhe bewilligen.

³ Mindestens 10 % der Grundstücksfläche muss entlang von Strassen- und Parzellengrenzen als Grünanlage mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt und erhalten werden. Dies zur optischen Gliederung der Gewerbezone und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft. Entlang des Radweges ist im Minimum ein 4 m breiter Gehölzstreifen auszuscheiden. Die Gemeinde erstellt zur Grünflächenausscheidung mit Bepflanzung einen Richtplan.

⁴ Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Höhenangaben beizulegen, der verbindlich festhält: Zufahrt, Autoabstellplätze, Aussenanlagen, Lagerplätze und Lagermaterial, Terraingestaltung, Grünfläche, Bepflanzung und Einfriedung.

⁵ Verkaufsgeschäfte und Fachmärkte sind auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen beschränkt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen sind nicht zulässig.

3.1.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

§ 14

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
Oe

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

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

³ Abweichend zu Abs. 2 ist in der Zone Oe Unterdorf und Zone Oe Gemeindehausareal eine Gebäudehöhe von 11 m und eine Firsthöhe von 14 m erlaubt. In der Zone Oe Schulareal ist eine Gebäudehöhe von 13 m und eine Firsthöhe von 16 m zulässig.

⁴ In der Zone Oe Unterdorf müssen sich die Bauten speziell gut der bestehenden Altbausubstanz einordnen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. In der Zone Oe Unterdorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁶ Die Teilzone Oe im Gebiet Aettigüpf (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) ist nur für Anlagen und dazu gehörende Infrastrukturbauten bestimmt.

*) 3.1.9 Grünzone

§ 14a

Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und der Siedlungsgliederung. Landwirtschaftliche Bodennutzung ist gestattet.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Fusswege, Feuerstellen und Gartencheminées, ungedeckte Spiel- und Sitzplätze, Brunnen, kleine Teiche sowie künstlerische Plastiken sind zulässig.

³ Sofern entlang von öffentlichen Gewässern eine Grünzone ausgeschieden wird, sind die Bestimmungen für den Gewässerraum (Art. 41a ff. GSchV, BNO Bestimmungen) zu beachten.

3.1.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

§ 14

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
Oe

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

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

³ Abweichend zu Abs. 2 ist in der Zone Oe Unterdorf und Zone Oe Gemeindehausareal eine **Fassadenhöhe** von **11.50** m und eine **Gesamthöhe** von **14.50** m erlaubt. In der Zone Oe Schulareal ist eine **Fassadenhöhe** von **13.50** m und eine **Gesamthöhe** von **16.50** m zulässig.

⁴ In der Zone Oe Unterdorf müssen sich die Bauten speziell gut der bestehenden Altbausubstanz einordnen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. In der Zone Oe Unterdorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁶ Die Teilzone Oe im Gebiet Aettigüpf (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) ist nur für Anlagen und dazu gehörende Infrastrukturbauten bestimmt.

*) 3.1.9 Grünzone

§ 14a

Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und der Siedlungsgliederung. Landwirtschaftliche Bodennutzung ist gestattet.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Fusswege, Feuerstellen und Gartencheminées, ungedeckte Spiel- und Sitzplätze, Brunnen, kleine Teiche sowie künstlerische Plastiken sind zulässig.

³ Sofern entlang von öffentlichen Gewässern eine Grünzone ausgeschieden wird, sind die Bestimmungen für den Gewässerraum (Art. 41a ff. GSchV, BNO Bestimmungen) zu beachten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 15

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone ^{*)} 1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 15

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone ^{*)} 1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Übriges Gebiet

§ 17 *) aufgehoben

3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete

3.4.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 18

Schutzzonen Der Kulturlandplan scheidet folgende Schutzzonen aus:

- Naturschutzzone
- Uferschutzzone
- Magerwiesen, magere Böschungen

Schutzgebiete – Besondere Waldgebiete

§ 19

Naturschutzzone ¹ Die Naturschutzzone bezweckt im Interesse des Menschen die Erhaltung und Verbesserung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie von typischen Einzelobjekten.

² Schutzzweck der Naturschutzzone ist die Erhaltung und Verbesserung

- des feuchten, artenreichen Reussuferabschnittes im Gebiet Zopf-
hau (neben Pic-Nic-Platz) sowie den zwei vorgelagerten Inseln
- der orchideenreichen Riedwiese im Gebiet Dungele
- Magerwiesen, magere Böschungen
- des ganzen Feuchtgebiets-Komplexes im Areal Munimatt / Chirch-
bühl mit Riedfläche, versumpften Gehölzbeständen und Wasser-
läufen

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungs-
mitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie
Aufforstungen sind nicht gestattet.

⁵ aufgehoben

3.3 Übriges Gebiet

§ 17 *) aufgehoben

3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete

3.4.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 18

Schutzzonen ¹ Der Kulturlandplan scheidet folgende Schutzzonen aus:

- Naturschutzzone
- Uferschutzzone
- Magerwiesen, magere Böschungen

Schutzgebiete – Besondere Waldgebiete

§ 19

Naturschutzzone ¹ Die Naturschutzzone bezweckt im Interesse des Menschen die Erhaltung und Verbesserung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie von typischen Einzelobjekten.

² Schutzzweck der Naturschutzzone ist die Erhaltung und Verbesserung

- des feuchten, artenreichen Reussuferabschnittes im Gebiet Zopf-
hau (neben Pic-Nic-Platz) sowie den zwei vorgelagerten Inseln
- der orchideenreichen Riedwiese im Gebiet Dungele
- Magerwiesen, magere Böschungen
- des ganzen Feuchtgebiets-Komplexes im Areal Munimatt / Chirch-
bühl mit Riedfläche, versumpften Gehölzbeständen und Wasser-
läufen

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungs-
mitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie
Aufforstungen sind nicht gestattet.

⁵ aufgehoben

§ 20

Uferschutzzone

¹ Die im Kulturlandplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von 1 m bzw. 3 m Breite, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.

² Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. Bezüglich Uferbestockung gilt § 25 BNO.

§ 21

Magerwiesen,
Magere Böschungen

¹ Magerwiesen und magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

² Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet. Anschliessend ist eine extensive Beweidung zulässig (keine Dauerweide).

³ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

3.4.2 Naturschutzgebiete Wald

§ 22

Besondere Waldgebiete

Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldgebiete sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaues zu bewirtschaften. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig auf dem Weg der Durchforstung zurückzudrängen.

§ 20

Uferschutzzone

¹ Die im Kulturlandplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von 1 m bzw. 3 m Breite, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.

² Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. Bezüglich Uferbestockung gilt § 25 BNO.

§ 21

Magerwiesen,
Magere Böschungen

¹ Magerwiesen und magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

² Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet. Anschliessend ist eine extensive Beweidung zulässig (keine Dauerweide).

³ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

3.4.2 Naturschutzgebiete Wald

§ 22

Besondere Waldgebiete

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldgebiete sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaues zu bewirtschaften. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig auf dem Weg der Durchforstung zurückzudrängen.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Landschafts-
schutzzone

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

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

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrmisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze etc.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ In den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt / Chirchbüel bleiben die Vorschriften von § 19 vorbehalten.

⁵ Die Landschaftsschutzzone Sänzezelg ist von sämtlichen Bauten freizuhalten. Der Gemeinderat kann für landwirtschaftliche Kleinbauten (Bienenhäuser, Weideunterstände usw.) Ausnahmen bewilligen.

3.6 Schutzobjekte

3.6.1 Naturobjekte

§ 24

Hochstammobst-
bestände

¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

² Abgehende Bäume sind mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen.

³ Der Gemeinderat kann, auf Gesuch hin, Beiträge an die Anschaffungskosten für hochstämmige Jungbäume ausrichten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Landschafts-
schutzzone

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

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

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrmisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze etc.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ In den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt / Chirchbüel bleiben die Vorschriften von § 19 vorbehalten.

⁵ Die Landschaftsschutzzone Sänzezelg ist von sämtlichen Bauten freizuhalten. Der Gemeinderat kann für landwirtschaftliche Kleinbauten (Bienenhäuser, Weideunterstände usw.) Ausnahmen bewilligen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 24

Hochstammobst-
bestände

¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

² Abgehende Bäume sind mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen.

³ Der Gemeinderat kann, auf Gesuch hin, Beiträge an die Anschaffungskosten für hochstämmige Jungbäume ausrichten.

§ 25

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen gemäss Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 50 Abs. 1 BNO).

² Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. bei Ufergehölzen mit solcher des Baudepartementes vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 26

Waldränder

Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

§ 27

Übrige Naturobjekte

Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Einzelbaum, Trockensteinmauer, Findling) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz für Naturobjekte Ausnahmen bewilligen.

§ 25

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen gemäss Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 50 Abs. 1 BNO).

² Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. bei Ufergehölzen mit solcher des Baudepartementes vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 26

Waldränder

¹ Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

§ 27

Übrige Naturobjekte

¹ Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Einzelbaum, Trockensteinmauer, Findling) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz für Naturobjekte Ausnahmen bewilligen.

3.6.2 Geschützte Gebäude

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Sie dürfen an-, aus- und umgebaut werden, soweit dies den Schutzzielen und den Bauvorschriften nicht widerspricht.

Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin an die über den normalen Gebäudeunterhalt hinausgehenden Mehraufwendungen Beiträge ausbezahlen, sofern die Unterhaltsarbeiten aus Gründen des Substanzschutzes besonderen Aufwand erfordern oder zur Verbesserung der Objektqualität beitragen.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und müssen als Ersatzbau in weitgehend gleicher Lage und Volumenerscheinung wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.6.3 Übrige Kulturobjekte

§ 29

Kulturobjekte

Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen, Grenzstein usw.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt bzw. abgebrochen werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

3.6.2 Geschützte Gebäude

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Sie dürfen an-, aus- und umgebaut werden, soweit dies den Schutzzielen und den Bauvorschriften nicht widerspricht.

Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin an die über den normalen Gebäudeunterhalt hinausgehenden Mehraufwendungen Beiträge ausbezahlen, sofern die Unterhaltsarbeiten aus Gründen des Substanzschutzes besonderen Aufwand erfordern oder zur Verbesserung der Objektqualität beitragen.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und müssen als Ersatzbau in weitgehend gleicher Lage und Volumenerscheinung wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.4.3 Übrige Kulturobjekte

§ 29

Kulturobjekte

¹ Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen, Grenzstein usw.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt bzw. abgebrochen werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

4. TEIL DEFINITIONEN

4.1 Ausnützungsziffer

§ 30

Ausnützungsziffer Die Bruttogeschossfläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

4.2 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 31

Abstand ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten.

² In Abweichung von § 47 Abs. 2 BauG kann dieser Grenzabstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.3 Arealüberbauungen

§ 32

Minimalflächen Die Arealüberbauung ist möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens folgende Grösse aufweist:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| – Zone W3, WG3, D | 4'000 m ² |
| – Zone W2 | 3'000 m ² |

4. TEIL DEFINITIONEN

4.1 Ausnützungsziffer

§ 30

Ausnützungsziffer ¹ __ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsberechnung nicht __ angerechnet.

4.2 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 31

Abstand ¹ Gegenüber der Bauzonengrenze ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten.

^{1bis} Klein- und Anbauten haben gegenüber dem Kulturland einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

² In Abweichung von § 47 Abs. 2 BauG können diese __ Grenzabstände __ weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.3 Arealüberbauungen

§ 32

Minimalflächen ¹ Die Arealüberbauung ist möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens folgende Grösse aufweist:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| – Zone W3, WG3, D | 4'000 m ² |
| – Zone W2 | 3'000 m ² |

4.4 Gewerbe

§ 33

Gewerbe

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

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

4.5 Tiefbauten

§ 34

Tiefbauten

^{*)} Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten.

*) 4.6 Strassenabstände

*) § 34a

Strassenabstände

Die Abstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch werden ab Strassenmark gemessen.

- a) Stützmauern bis 1,80 m Höhe und Böschungen haben einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten. Entlang von Geh- und Radwegen wird der Abstand aufgehoben.
- b) Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen zusätzlich zum geltenden Abstand um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.
- c) Parkfelder dürfen bis an das Strassenmark gestellt werden.

4.4 Gewerbe

§ 33

Gewerbe

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

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

4.5 (aufgehoben)

§ 34 (aufgehoben)

*) 4.6 Strassenabstände

*) § 34a

Strassenabstände

¹ Die Abstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch werden ab Strassenmark gemessen.

- a) Stützmauern bis 1,80 m Höhe und Böschungen haben einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten. Entlang von Geh- und Radwegen wird der Abstand aufgehoben.
- b) Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen zusätzlich zum geltenden Abstand um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.
- c) Parkfelder dürfen bis an das Strassenmark gestellt werden.

4.7 Klein- und Anbauten

~~§ 34b~~

~~Maximale Dachnei-
gung~~

~~¹ Die Dachneigung von Klein- und Anbauten darf maximal 25° betragen.~~

4.8 Abgrabung

§ 34c

Abgrabung

¹ Das an eine Gebäudefassade anschliessende massgebende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel des fassadenbezogenen Teils der projizierten Fassadenlinie freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade für Garagen und Erschliessungsanlagen max. 6.0 m breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Erschliessung

§ 35

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 36

Allgemeine
Anforderungen

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

5.1 Erschliessung

§ 35

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 36

Allgemeine
Anforderungen

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 37

Energiesparmassnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

^{*) 2} Solaranlagen, Photovoltaik usw. sind in allen Zonen am Gebäude und im Umgebungsbereich zugelassen. Bei Gebäuden die unter Substanzschutz stehen, ist eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild erforderlich. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen aus gestalterischen Gründen eine Baubewilligung verweigern.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 38

Ausrichtung der Wohnung

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 37

Energiesparmassnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

^{*) 2} Solaranlagen, Photovoltaik usw. sind in allen Zonen am Gebäude und im Umgebungsbereich zugelassen. Bei Gebäuden die unter Substanzschutz stehen, ist eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild erforderlich. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen aus gestalterischen Gründen eine Baubewilligung verweigern.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 38

Ausrichtung der Wohnung

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume für Neubauten

§ 39

Raummasse,
Fenstergrößen,
Nebenräume für
Neubauten

Es gelten nachstehende Masse:

~~1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume~~

~~Raumgrösse mind. 10m²~~

~~Raumhöhe~~

~~- Vollgeschoss *) mind. 2.40 m~~

~~- Dachgeschoss *) mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche~~

~~Fensterfläche *) Bewohnte Räume müssen eine Fensterfläche von mind. 10 % der Bodenfläche aufweisen, direkt ins Freie oder einen gut belüftbaren Wintergarten führen und geöffnet werden können oder eine kontrollierte Lüftung aufweisen.~~

~~2 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:~~

~~Abstellraum /Schrankfläche~~

~~- pro Wohnung *) mind. 4 m² (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)~~

~~Keller~~

~~- für jede Wohnung mind. 6 m²~~

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ In der Zone „D“ kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

Garten-,
Terrassen-,
Balkonflächen

5.3.2 Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume für Neubauten

§ 39

Raummasse,
Fenstergrößen,
Nebenräume für
Neubauten

Es gelten nachstehende Masse:

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumgrösse mind. 10m²

Lichte Höhe

- Vollgeschoss *) mind. 2.40 m

- Dachgeschoss *) mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche *) Bewohnte Räume müssen eine Fensterfläche von mind. 10 % der Bodenfläche aufweisen, direkt ins Freie oder einen gut belüftbaren Wintergarten führen und geöffnet werden können oder eine kontrollierte Lüftung aufweisen.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum /Schrankfläche

- pro Wohnung *) mind. 4 m² (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für jede Wohnung mind. 6 m²

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ In der Zone „D“ kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 40

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Velos, Kinderwagen

§ 41

Velos, Kinderwagen

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

5.4.2 Weitere Vorschriften für die Ausstattung

§ 42

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 40

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Velos, Kinderwagen

§ 41

Velos, Kinderwagen

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

5.4.2 Weitere Vorschriften für die Ausstattung

§ 42

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz**6.1.1 Allgemeine Anforderungen**

§ 43

Ortsbildschutz

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, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz**6.1.1 Allgemeine Anforderungen**

§ 43

Ortsbildschutz

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,
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1.2 Aussenraumgestaltung

§ 44

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, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

6.1.3 Materialablagerungen

§ 45

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

6.1.2 Gestaltungsanforderungen

§ 44

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, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

Gebäude an Hanglagen

⁴ ~~An Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10% sind Attikageschosse um mindestens 3.0 m von der darunter liegenden talseitigen Hauptfassade zurück zu setzen. In Gegenrichtung zum Hang verlaufende Pultdächer sind nur zulässig, wenn der Pultdachfirst um mindestens 3.0 m von der talseitigen Hauptfassade zurückgesetzt ist.~~
Am Hang

6.1.3 Materialablagerungen

§ 45

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

****) 6.1.4 Mobilfunkanlagen**

****) § 45a**

Quartiersversorgung ¹ Die Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen richtet sich nach § 26 EG UWR, die Beschränkung auf die Quartiersversorgung nach den folgenden Absätzen.

² Mobilfunkanlagen mit Standort in den Wohn- und Mischzonen haben überwiegend der Quartiersversorgung zu dienen, um eine qualitativ gute Versorgung mit Mobilfunkdiensten zu ermöglichen, und haben den Charakter und die Qualität dieser Quartiere zu wahren.

³ Massstab ist eine qualitativ gute (nicht bloss kritische oder ungenügende) Versorgung mit Mobilfunkdiensten in einem oder mehreren Wohnquartieren der Gemeinde.

⁴ Die Gesuchsteller zeigen mittels einer Abdeckungskarte auf, wo eine qualitativ gute, kritische und ungenügende Versorgung möglich ist.

⁵ Die Vorschrift gilt nur für baubewilligungspflichtige Mobilfunkanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten aus optisch wahrgenommen werden können.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 46

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

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

****) 6.1.4 Mobilfunkanlagen**

****) § 45a**

Quartiersversorgung ¹ Die Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen richtet sich nach § 26 EG UWR, die Beschränkung auf die Quartiersversorgung nach den folgenden Absätzen.

² Mobilfunkanlagen mit Standort in den Wohn- und Mischzonen haben überwiegend der Quartiersversorgung zu dienen, um eine qualitativ gute Versorgung mit Mobilfunkdiensten zu ermöglichen, und haben den Charakter und die Qualität dieser Quartiere zu wahren.

³ Massstab ist eine qualitativ gute (nicht bloss kritische oder ungenügende) Versorgung mit Mobilfunkdiensten in einem oder mehreren Wohnquartieren der Gemeinde.

⁴ Die Gesuchsteller zeigen mittels einer Abdeckungskarte auf, wo eine qualitativ gute, kritische und ungenügende Versorgung möglich ist.

⁵ Die Vorschrift gilt nur für baubewilligungspflichtige Mobilfunkanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten aus optisch wahrgenommen werden können.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 46

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.2.2 Lärmschutz

§ 47

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

*) 6.2.3 Hochwasser

*) § 47a

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet 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, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.2.2 Lärmschutz

§ 47

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

*) 6.2.3 Hochwasser

*) § 47a

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet 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, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

***) § 47b**

Oberflächenwasser-
schutz

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

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

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

***) § 47b**

Oberflächenwasser-
schutz

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

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

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

7.1 Zuständigkeit

§ 48

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 beiziehen.

² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 49

Gebührenreglement

Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 50

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

*) § 51

Mehrwertausgleich

Der Ausgleich für Planungsmehrwerte wird in einem separaten Reglement geregelt.

7.1 Zuständigkeit

§ 48

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 beiziehen.

² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 49

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 50

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

*) § 51

Mehrwertausgleich

¹ Der Ausgleich für Planungsmehrwerte wird in einem separaten Reglement geregelt.

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

*) § 52

Aufhebung
bisherigen Rechts

- *) Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonenplan vom 7.12.95
 - b) die Bauordnung von 8.5.80 mit Teilrevision vom 1.12.83
 - c) die Nutzungsordnung vom 27.6.91

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 51a

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche, welche noch nicht vom Gemeinderat entschieden worden sind, werden nach dem neuen Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Tiefbauten entsprechen neu unterirdischen Bauten bzw. Unterverbaubauten
- b) Die Gebäudehöhe bzw. die Gebäudekote entsprechen neu der Fassadenhöhe
- c) Die Firsthöhe bzw. die Attikakote entsprechen neu der Gesamthöhe

*) § 52

Aufhebung
bisherigen Rechts

- *) ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonenplan vom 7.12.95
 - b) die Bauordnung von 8.5.80 mit Teilrevision vom 1.12.83
 - c) die Nutzungsordnung vom 27.6.91

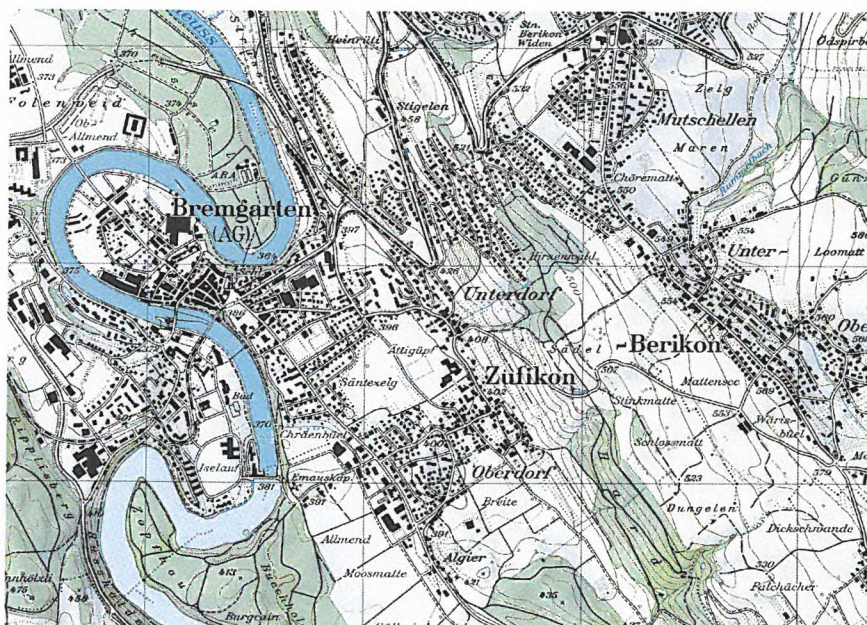
^{1 bis} Die vorliegende Teilrevision tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die unveränderten Bestimmungen bleiben wie bisher bestehen.

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2012

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

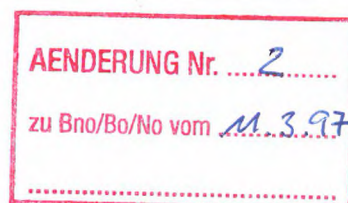
Mobilfunkanlagen

gemäss § 15 BauG



© 2012 swisstopo (JM100006)

Mitwirkungsbericht vom: 25.2.2013
Vorprüfungsbericht vom: 7.12.2012
Oeffentliche Auflage: 14.1.2013 - 12.2.2013



Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28.11.2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. April 2014

Der Staatsschreiber:

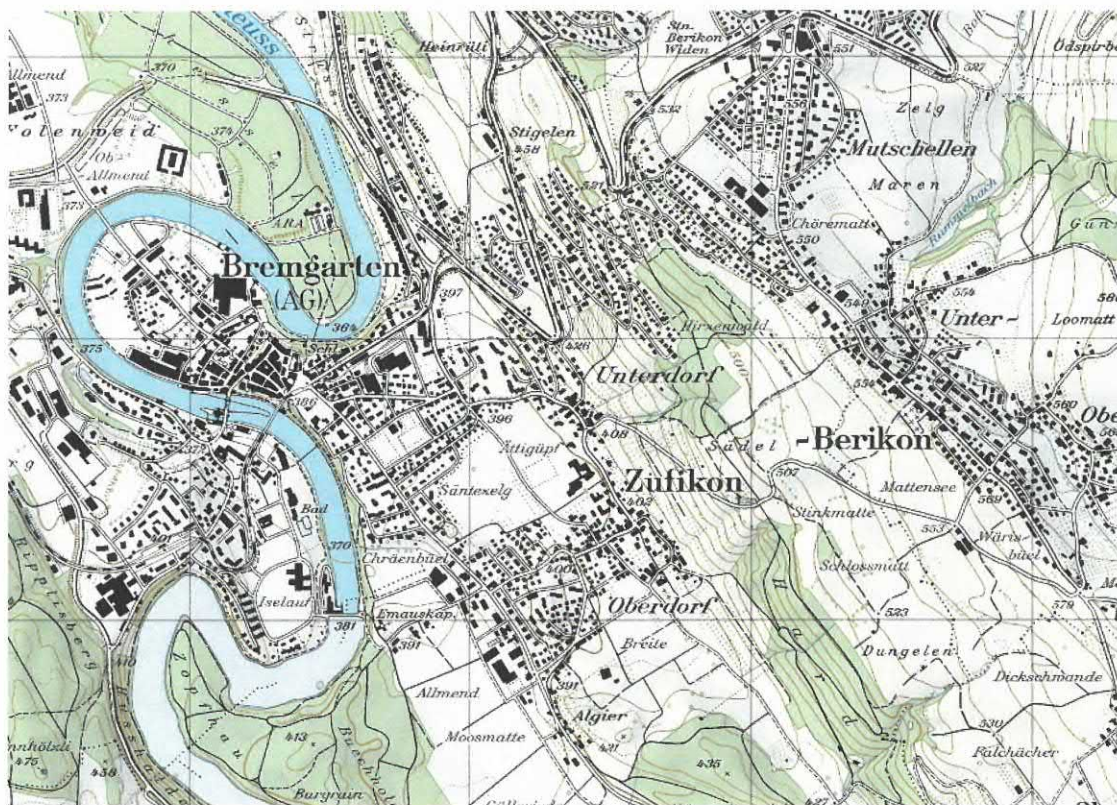
Bau & Technik Zufikon
Schulstrasse 15
5621 Zufikon
Tel. 056 648 29 41 / Fax 056 648 29 59
bau@zufikon.ch

BNO 1997	Entwurf BNO 2012
6. Schutzvorschriften <u>6.1 Ortsbild und Denkmalschutz</u> <i>Die gültige Bau- und Nutzungsordnung enthält keine Vorschrift zum Mobilfunk.</i>	6. Schutzvorschriften <u>6.1 Ortsbild und Denkmalschutz</u> 6.1.4 Mobilfunkanlagen § 45a Quartiersversorgung ¹ Die Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen richtet sich nach § 26 EG UWR, die Beschränkung auf die Quartiersversorgung nach den folgenden Absätzen. ² Mobilfunkanlagen mit Standort in den Wohn- und Mischzonen haben überwiegend der Quartiersversorgung zu dienen, um eine qualitativ gute Versorgung mit Mobilfunkdiensten zu ermöglichen, und haben den Charakter und die Qualität dieser Quartiere zu wahren. ³ Massstab ist eine qualitativ gute (nicht bloss kritische oder ungenügende) Versorgung mit Mobilfunkdiensten in einem oder mehreren Wohnquartieren der Gemeinde. ⁴ Die Gesuchsteller zeigen mittels einer Abdeckungskarte auf, wo eine qualitativ gute, kritische und ungenügende Versorgung möglich ist. ⁵ Die Vorschrift gilt nur für baubewilligungspflichtige Mobilfunkanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten aus optisch wahrgenommen werden können.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2012

gemäss § 15 BauG



© 2012 swisstopo (JM100006)

Mitwirkung vom: 14. Januar 2013 bis: 12. Februar 2013

Vorprüfungsbericht vom: 16. April 2013

Öffentliche Auflage vom: 09. September 2013 bis: 08. Oktober 2013

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 28. November 2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder: 

ÄNDERUNG Nr. 1
zu Bno/Bo/No vom 11.3.97

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Februar 2014

Der Staatsschreiber:

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2 Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Schwarz:	- Unverändert
Rot:	- Geänderte bzw. neue Bestimmungen

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
2. Raumplanung 2.3 Sondernutzungsplanung § 5 <i>Sondernutzungsplanung / Bebauung nach Gestaltungsplan</i> ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. ² Für die im Bauzonenplan schwarz bandierten Gebiete ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht. Im Unterdorf-Aettigüpf ist insbesondere eine optimierte Baumassenverteilung einerseits zur Altbausubstanz, andererseits zur offenen Landschaft anzustreben. Im Gebiet Sunneguet-Wygarten soll eine städtebaulich optimale Lösung erzielt werden.	2. Raumplanung 2.3 Sondernutzungsplanung § 5 <i>Sondernutzungsplanung / Bebauung nach Gestaltungsplan</i> ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. ² Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplan- oder Erschliessungsplanpflicht gelten folgende generelle Zielsetzungen: - Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern - Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland - Koordinierte und flächensparende Erschliessung - Entlang der Kantonsstrasse ist mit geeigneten Schutzmassnahmen auf die Lärmsituation zu reagieren. Dabei sind Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie auch planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen an den Bauten zu prüfen.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
	3 (neu) Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen und im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld gelten folgende Anforderungen und Ziele: – In exponierter Lage am Siedlungsrand hat die Gestaltung der Bauten hohe architektonische Anforderungen zu erfüllen. Bauten und Anlagen haben sich optimal in die topografische Hangsituation einzufügen. Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen ist daher auch im Rahmen des Gestaltungsplanes kein zusätzliches Geschoss zulässig. Im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld ist ein zusätzliches Geschoss nur zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und eine bezüglich Lärmschutz gute Lösung gewährleistet werden kann. – Jedes Gestaltungsplangebiet ist als ganzheitliches Bauungskonzept zu planen. Die einzelnen Baukörper sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind nur Flachdächer erlaubt. Sie sind extensiv zu begrünen. – Verkehrserschliessungen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten. – Die Aussenraumgestaltung ist mit klar definierten Grünflächen und einheimischer Bepflanzung zu gestalten. 4 (neu) Im Gestaltungsplangebiet WG2 Hammergut gelten folgende Anforderungen und Ziele: – Es ist auf die besondere Erschliessungs- und Lärmsituation Rücksicht zu nehmen. Hierfür ist im Rahmen des Gestaltungsplans ein ganzheitliches Bauungskonzept zu erarbeiten. – Aufgrund der exponierten Lärmsituation sind allfällige Nutzungseinschränkungen hinsichtlich lärmempfindlicher Räume, insbesondere für Wohnnutzungen zu prüfen. – Die Maximalhöhe von Bauten darf die Kote 437.00 m ü. M. nicht übersteigen. – Die gesetzlichen Strassenabstände können auch mit einem Gestaltungsplan nicht unterschritten werden.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
3. Zonenvorschriften 3.1 Bauzonen 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle § 7 <i>Bauzonen / Bauweise</i> ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:	3. Zonenvorschriften 3.1 Bauzonen 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle § 7 <i>Bauzonen / Bauweise</i> ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Rechtskräftige BNO

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Gebäude- länge	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	weitere Zonen- vorschriften
Dorfzone	D braun	Ebene 2 Hang -	0,55 Richt- wert	7,50 m	12,50	35 m	3,50 m	bis 8 m	III	§ 8
Wohn-/ Gewerbezone 3	WG3 rot schwarz schraffiert	3	0,6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	III	§ 9
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,45	7,20 m	10,50 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11
Einfamilien- hauszone 2	E2 gelb	2	0,4	7,20 m	10,50 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 12
Gewerbezone	G violett	-	-	9,80 m	13 m	60 m	6 m	-	III	§ 13
Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	Oe grau	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14

Revidierte BNO

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	First- höhe	Gebäude- länge	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeitsstufe	weitere Zonenvor- schriften
Dorfzone	D braun	Ebene 2 Hang -	0.55 Richt- wert	7,50 m	12,50	35 m	3,50 m	bis 8 m	III	§ 8
Wohn-/ Gewerbe- zone 3	WG3 rot violett schraffiert	3	0,6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	III	§ 9
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	II	§ 10
Wohn- und Ge- werbezone 2	WG2 orange violett schraffiert	2	0,45	7,20 m	10,50 m	30 m	4 m	8 m	III	§ 11a
Zone Emaus	ZE rosa	2	0,45	7,20 m	10,50 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11b
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,45	7,20 m	10,50 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11
Einfamilien- hauszone 2	E2 gelb	2	0,4	7,20 m	10,50 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 12
Gewerbezone	G violett	-	-	9,80 m	13 m	60 m	6 m	-	III	§ 13
Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	Oe grau	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14
Grünzone	GR grün	§ 14b	§ 14b	§ 14b	§ 14b	§ 14b	§ 14b	§ 14b	II	§ 14b

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
3.1.2 Dorfzone D	3.1.2 Dorfzone D
§ 8	§ 8
Zweck	Zweck
Dorfzone D	
¹ Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung von Dorfteilen mit Altbausubstanz.	
Nutzung	Nutzung
² Es sind Wohnungen, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.	² Es sind Wohnungen, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe und Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m ² Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.
Eingliederungspflicht	
³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.	
Dachgestaltung	

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO												
⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 40° Dachneigung zulässig. Die Dachfläche soll möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Verglasungen dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen.													
Bauweise													
⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. (Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes gemäss § 63 BauG vorbehalten.)													
Für Neubauten exkl. Ersatzbauten gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:													
<table> <tr> <td>Geschosszahl in der Ebene</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl am Hang</td><td>unbeschränkt</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>7.50 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>12.50 m</td></tr> <tr> <td>Min. Grenzabstand</td><td>3.50 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>35 m</td></tr> </table>	Geschosszahl in der Ebene	2	Geschosszahl am Hang	unbeschränkt	Max. Gebäudehöhe	7.50 m	Max. Firsthöhe	12.50 m	Min. Grenzabstand	3.50 m	Max. Gebäudelänge	35 m	
Geschosszahl in der Ebene	2												
Geschosszahl am Hang	unbeschränkt												
Max. Gebäudehöhe	7.50 m												
Max. Firsthöhe	12.50 m												
Min. Grenzabstand	3.50 m												
Max. Gebäudelänge	35 m												
⁶ Als Richtwert ist von einer Ausnützungsziffer von 0,55 auszugehen.													
⁷ Die Eingliederungspflicht gemäss Abs. 3 geht den baupolizeilichen Vorschriften vor.													

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
⁸ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. ⁹ Für Bauten mit Wohnungen legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis zu 8 m fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation. Meldepflicht ¹⁰ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.	
3.1.3 Wohn-/Gewerbezone WG3 § 9 <i>Wohn-/Gewerbezone WG3</i> ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.	3.1.3 Wohn-/Gewerbezone WG3 § 9 <i>Wohn-/Gewerbezone WG3</i> ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und mässig störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m² Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO																																
² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>3</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>13 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>5 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>40 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>III</td></tr> </table> ³ Im Gebiet Algier ist der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, von Bauten freizuhalten. Im Westhang der Parz. 964 darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen. 3.1.4 Wohnzone W3 § 10 <i>Wohnzone W3</i> ¹ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen.	Ausnützungsziffer	0,6	Geschosszahl	3	Max. Gebäudehöhe	10 m	Max. Firsthöhe	13 m	Kleiner Grenzabstand	5 m	Grosser Grenzabstand	10 m	Max. Gebäudelänge	40 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>3</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>13 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>5 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>40 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>III</td></tr> </table> ³ Im Gebiet Algier ist der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, von Bauten freizuhalten. Im Westhang der Parz. 964 darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen. 3.1.4 Wohnzone W3 § 10 <i>Wohnzone W3</i> ¹ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen.	Ausnützungsziffer	0,6	Geschosszahl	3	Max. Gebäudehöhe	10 m	Max. Firsthöhe	13 m	Kleiner Grenzabstand	5 m	Grosser Grenzabstand	10 m	Max. Gebäudelänge	40 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III
Ausnützungsziffer	0,6																																
Geschosszahl	3																																
Max. Gebäudehöhe	10 m																																
Max. Firsthöhe	13 m																																
Kleiner Grenzabstand	5 m																																
Grosser Grenzabstand	10 m																																
Max. Gebäudelänge	40 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III																																
Ausnützungsziffer	0,6																																
Geschosszahl	3																																
Max. Gebäudehöhe	10 m																																
Max. Firsthöhe	13 m																																
Kleiner Grenzabstand	5 m																																
Grosser Grenzabstand	10 m																																
Max. Gebäudelänge	40 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III																																

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO																																
² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>3</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>13 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>5 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>40 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>II</td></tr> </table> 3.1.5 Wohnzone W2 § 11 <i>Wohnzone W2</i> ¹ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und für kleinere Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.	Ausnützungsziffer	0,6	Geschosszahl	3	Max. Gebäudehöhe	10 m	Max. Firsthöhe	13 m	Kleiner Grenzabstand	5 m	Grosser Grenzabstand	10 m	Max. Gebäudelänge	40 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>3</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>13 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>5 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>40 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>II</td></tr> </table> ³ (neu) Im Gebiet Stiegelen ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht. 3.1.5 Wohnzone W2 § 11 <i>Wohnzone W2</i> ¹ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, für kleinere Mehrfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.	Ausnützungsziffer	0,6	Geschosszahl	3	Max. Gebäudehöhe	10 m	Max. Firsthöhe	13 m	Kleiner Grenzabstand	5 m	Grosser Grenzabstand	10 m	Max. Gebäudelänge	40 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II
Ausnützungsziffer	0,6																																
Geschosszahl	3																																
Max. Gebäudehöhe	10 m																																
Max. Firsthöhe	13 m																																
Kleiner Grenzabstand	5 m																																
Grosser Grenzabstand	10 m																																
Max. Gebäudelänge	40 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II																																
Ausnützungsziffer	0,6																																
Geschosszahl	3																																
Max. Gebäudehöhe	10 m																																
Max. Firsthöhe	13 m																																
Kleiner Grenzabstand	5 m																																
Grosser Grenzabstand	10 m																																
Max. Gebäudelänge	40 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II																																

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO																																
² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td><td>0,45</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>7.20 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>10.50 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>8 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>30 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>II</td></tr> </table> ³ Auf Parz. 838 im Gebiet Rossägerte darf der First die Kote 416.00 m ü.M. nicht übersteigen.	Ausnutzungsziffer	0,45	Geschosszahl	2	Max. Gebäudehöhe	7.20 m	Max. Firsthöhe	10.50 m	Kleiner Grenzabstand	4 m	Grosser Grenzabstand	8 m	Max. Gebäudelänge	30 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td><td>0,45</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>7.20 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>10.50 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>8 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>30 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>II</td></tr> </table> ³ Auf Parz. 838 im Gebiet Rossägerte darf der First die Kote 416.00 m ü. M. nicht übersteigen. ⁴ (neu) Im Gebiet Oberfeld ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht. § 11a (neu) <i>Wohn- und Gewerbezone WG2</i> ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Es sind nur Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen zugelassen. Verkaufsgeschäfte sind nicht erlaubt.	Ausnutzungsziffer	0,45	Geschosszahl	2	Max. Gebäudehöhe	7.20 m	Max. Firsthöhe	10.50 m	Kleiner Grenzabstand	4 m	Grosser Grenzabstand	8 m	Max. Gebäudelänge	30 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II
Ausnutzungsziffer	0,45																																
Geschosszahl	2																																
Max. Gebäudehöhe	7.20 m																																
Max. Firsthöhe	10.50 m																																
Kleiner Grenzabstand	4 m																																
Grosser Grenzabstand	8 m																																
Max. Gebäudelänge	30 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II																																
Ausnutzungsziffer	0,45																																
Geschosszahl	2																																
Max. Gebäudehöhe	7.20 m																																
Max. Firsthöhe	10.50 m																																
Kleiner Grenzabstand	4 m																																
Grosser Grenzabstand	8 m																																
Max. Gebäudelänge	30 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II																																

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO																																
	² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td><td>0,45</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>7.20 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>10.50 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>30 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>8 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>III</td></tr> </table> ³ Im Gebiet Hammergut ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht. § 11b (neu) <i>Zone Emaus ZE</i> ¹ Die Zone Emaus ZE ist insbesondere bestimmt für Wohnbauten, nichtstörende Kleinbetriebe, Tierhaltung und einen Restaurantbetrieb ² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td><td>0,45</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>7.20 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>10.50 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>30 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>8 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>II</td></tr> </table>	Ausnutzungsziffer	0,45	Geschosszahl	2	Max. Gebäudehöhe	7.20 m	Max. Firsthöhe	10.50 m	Max. Gebäudelänge	30 m	Kleiner Grenzabstand	4 m	Grosser Grenzabstand	8 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	Ausnutzungsziffer	0,45	Geschosszahl	2	Max. Gebäudehöhe	7.20 m	Max. Firsthöhe	10.50 m	Max. Gebäudelänge	30 m	Kleiner Grenzabstand	4 m	Grosser Grenzabstand	8 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II
Ausnutzungsziffer	0,45																																
Geschosszahl	2																																
Max. Gebäudehöhe	7.20 m																																
Max. Firsthöhe	10.50 m																																
Max. Gebäudelänge	30 m																																
Kleiner Grenzabstand	4 m																																
Grosser Grenzabstand	8 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III																																
Ausnutzungsziffer	0,45																																
Geschosszahl	2																																
Max. Gebäudehöhe	7.20 m																																
Max. Firsthöhe	10.50 m																																
Max. Gebäudelänge	30 m																																
Kleiner Grenzabstand	4 m																																
Grosser Grenzabstand	8 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II																																

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
	³ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen der Ortsbildgestaltung gegebenenfalls beraten zu können. ⁴ Die exponierte Lage in der Landschaft erfordert eine gute architektonische Gestaltung und Einpassung der Bauten und Anlagen. Der Lage am Siedlungsrand und dem Zugang zum Erholungsgebiet Emaus ist mit einer einheimischen Bepflanzung Rechnung zu tragen. ⁵ Von der Höhen- und Längenbeschränkung und der Geschosszahl kann auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden. ⁶ Die Baubegrenzungslinie für Hauptbauten definiert einen westlichen Baubereich und einen östlichen Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen. ⁷ Im Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen sind lediglich Parkplätze, Kleinstbauten und unbewohnte Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen, Pflanzentröge, Einfriedungen und dergleichen erlaubt.
3.1.6 Einfamilienhauszone E2 § 12 <i>Einfamilienhauszone E2</i> ¹ Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.	3.1.6 Einfamilienhauszone E2 § 12 <i>Einfamilienhauszone E2</i> ¹ Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO																																
² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>7.20 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>10.50 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>8 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>25 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>II</td></tr> </table> ³ Im Gebiet Algier (Westhang) darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen und der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, ist von Bauten freizuhalten.	Ausnützungsziffer	0,4	Geschosszahl	2	Max. Gebäudehöhe	7.20 m	Max. Firsthöhe	10.50 m	Kleiner Grenzabstand	4 m	Grosser Grenzabstand	8 m	Max. Gebäudelänge	25 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>7.20 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>10.50 m</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td><td>8 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>25 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>II</td></tr> </table> ³ Im Gebiet Algier (Westhang) darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen und der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, ist von Bauten freizuhalten.	Ausnützungsziffer	0,4	Geschosszahl	2	Max. Gebäudehöhe	7.20 m	Max. Firsthöhe	10.50 m	Kleiner Grenzabstand	4 m	Grosser Grenzabstand	8 m	Max. Gebäudelänge	25 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II
Ausnützungsziffer	0,4																																
Geschosszahl	2																																
Max. Gebäudehöhe	7.20 m																																
Max. Firsthöhe	10.50 m																																
Kleiner Grenzabstand	4 m																																
Grosser Grenzabstand	8 m																																
Max. Gebäudelänge	25 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II																																
Ausnützungsziffer	0,4																																
Geschosszahl	2																																
Max. Gebäudehöhe	7.20 m																																
Max. Firsthöhe	10.50 m																																
Kleiner Grenzabstand	4 m																																
Grosser Grenzabstand	8 m																																
Max. Gebäudelänge	25 m																																
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II																																
3.1.7 Gewerbezone G § 13 <i>Gewerbezone</i> ¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe-, Gemüseanbau-, Dienstleistungs-, Forschungs- und Sportbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Zufikon sowie regionale Einkaufs- und Freizeitzentren. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig. Zur Erreichung einer befriedigenden Wirkung im Ortsbild sind Bauten und deren Umgebung ansprechend zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.	3.1.7 Gewerbezone G § 13 <i>Gewerbezone</i> ¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe-, Gemüseanbau-, Dienstleistungs-, Forschungs- und Sportbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Zufikon sowie regionale Einkaufs- und Freizeitzentren. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig. Zur Erreichung einer befriedigenden Wirkung im Ortsbild sind Bauten und deren Umgebung ansprechend zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.																																

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO																				
² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>9.80 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>13 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>60 m</td></tr> <tr> <td>Min. Grenzabstand</td><td>6 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>III</td></tr> </table> Der Gemeinderat kann für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale u. dgl.) Gebäudemehrhöhen bis zur max. Firsthöhe bewilligen. ³ Mindestens 10 % der Grundstücksfläche muss entlang von Strassen- und Parzellengrenzen als Grünanlage mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt und erhalten werden. Dies zur optischen Gliederung der Gewerbezone und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft. Entlang des Radweges ist im Minimum ein 4 m breiter Gehölzstreifen auszuscheiden. Die Gemeinde erstellt zur Grünflächenausscheidung mit Bepflanzung einen Richtplan. ⁴ Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Höhenangaben beizulegen, der verbindlich festhält: Zufahrt, Autoabstellplätze, Aussenanlagen, Lagerplätze und Lagermaterial, Terraingestaltung, Grünfläche, Bepflanzung und Einfriedung.	Max. Gebäudehöhe	9.80 m	Max. Firsthöhe	13 m	Max. Gebäudelänge	60 m	Min. Grenzabstand	6 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften: <table> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td><td>9.80 m</td></tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td><td>13 m</td></tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td><td>60 m</td></tr> <tr> <td>Min. Grenzabstand</td><td>6 m</td></tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</td><td>III</td></tr> </table> Der Gemeinderat kann für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale u. dgl.) Gebäudemehrhöhen bis zur max. Firsthöhe bewilligen. ³ Mindestens 10 % der Grundstücksfläche muss entlang von Strassen- und Parzellengrenzen als Grünanlage mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt und erhalten werden. Dies zur optischen Gliederung der Gewerbezone und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft. Entlang des Radweges ist im Minimum ein 4 m breiter Gehölzstreifen auszuscheiden. Die Gemeinde erstellt zur Grünflächenausscheidung mit Bepflanzung einen Richtplan. ⁴ Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Höhenangaben beizulegen, der verbindlich festhält: Zufahrt, Autoabstellplätze, Aussenanlagen, Lagerplätze und Lagermaterial, Terraingestaltung, Grünfläche, Bepflanzung und Einfriedung. ^{5 (neu)} Verkaufsgeschäfte und Fachmärkte sind auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen beschränkt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen sind nicht zulässig. 3.1.9 Grünzone § 14b (neu) Grünzone	Max. Gebäudehöhe	9.80 m	Max. Firsthöhe	13 m	Max. Gebäudelänge	60 m	Min. Grenzabstand	6 m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III
Max. Gebäudehöhe	9.80 m																				
Max. Firsthöhe	13 m																				
Max. Gebäudelänge	60 m																				
Min. Grenzabstand	6 m																				
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III																				
Max. Gebäudehöhe	9.80 m																				
Max. Firsthöhe	13 m																				
Max. Gebäudelänge	60 m																				
Min. Grenzabstand	6 m																				
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III																				

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
	¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und der Siedlungsgliederung. Landwirtschaftliche Bodennutzung ist gestattet. ² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Fusswege, Feuerstellen und Gartencheminées, ungedeckte Spiel- und Sitzplätze, Brunnen, kleine Teiche sowie künstlerische Plastiken sind zulässig. ³ Sofern entlang von öffentlichen Gewässern eine Grünzone ausgeschieden wird, sind die Bestimmungen für den Gewässerraum (Art. 41a ff. GSchV, BNO Bestimmungen) zu beachten.
3.2 Landwirtschaftszonen 3.2.1 Landwirtschaftszone § 15 <i>Landwirtschaftszone</i> ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.	3.2 Landwirtschaftszonen 3.2.1 Landwirtschaftszone § 15 <i>Landwirtschaftszone</i> ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone § 16 <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i> ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone § 16 <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i> ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen. ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
3.3 Übriges Gebiet § 17 <i>Übriges Gebiet</i> ¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Übriges Gebiet bezeichnet. ² Die Vorschriften für die Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.	3.3 Übriges Gebiet § 17 aufgehoben

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete 3.4.1 Naturschutzzonen im Kulturland § 19 <i>Naturschutzzone</i> ⁵ Die Christbaumkultur im Gebiet Munimatt ist spätestens bis Ende 1998 vollständig zu beseitigen.	3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete 3.4.1 Naturschutzzonen im Kulturland § 19 <i>Naturschutzzone</i> ⁵ aufgehoben
3.5 Überlagerte Schutzzonen § 23 <i>Landschaftsschutzzone</i> ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1. ³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze etc.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	3.5 Überlagerte Schutzzonen § 23 <i>Landschaftsschutzzone</i> ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1. ³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze etc.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
⁴ In den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel bleiben die Vorschriften von § 19 vorbehalten.	⁴ In den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel bleiben die Vorschriften von § 19 vorbehalten. ^{5 (neu)} Die Landschaftsschutzzone Sänzelg ist von sämtlichen Bauten freizuhalten. Der Gemeinderat kann für landwirtschaftliche Kleinbauten (Bienenhäuser, Weiden-terstände usw.) Ausnahmen bewilligen.
4. Definitionen 4.5 Tiefbauten § 34 <i>Tiefbauten</i> Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.	4. Definitionen 4.5 Tiefbauten § 34 <i>Tiefbauten</i> Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Tiefbauten sind so zu erstellen, dass dafür notwendige Baugruben vollständig innerhalb des Baugebiets liegen. Gegenüber öffentlichen Strassen gelten die gesetzlichen Abstände.
	4.6 Strassenabstände § 34a (neu) <i>Strassenabstände</i>

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
	Die Abstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch werden ab Strassenmark gemessen. a) Stützmauern bis 1,80 m Höhe und Böschungen haben einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten. Entlang von Geh- und Radwegen wird der Abstand aufgehoben. b) Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen zusätzlich zum geltenden Abstand um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden. c) Parkfelder dürfen bis an das Strassenmark gestellt werden.
5.2 Technische Bauvorschriften 5.2.2 Energiesparmassnahmen § 37 <i>Energiesparmassnahmen</i> ¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.	5.2 Technische Bauvorschriften 5.2.2 Energiesparmassnahmen § 37 <i>Energiesparmassnahmen</i> ¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. ^{2 (neu)} Solaranlagen, Photovoltaik usw. sind in allen Zonen am Gebäude und im Umgebungsbereich zugelassen. Bei Gebäuden die unter Substanzschutz stehen, ist eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild erforderlich. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen aus gestalterischen Gründen eine Baubewilligung verweigern.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
5.3 Wohnhygiene 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten § 39 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten</i> Es gelten nachstehende Masse: 1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Raumgrösse mind. 10 m ² Raumhöhe - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind 5 m ² Fläche Fensterfläche Bewohnte Räume müssen eine Fensterfläche von mind. 10 % der Bodenfläche aufweisen, direkt ins Freie oder einen gut belüftbaren Wintergarten führen und geöffnet werden können. ² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern Abstellraum/Schrankfläche - pro Wohnung mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller - für jede Wohnung mind. 6 m ²	5.3 Wohnhygiene 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten § 39 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten</i> Es gelten nachstehende Masse: 1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Raumgrösse mind. 10 m ² Raumhöhe - Vollgeschoss mind. 2.40 m - Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind 5 m ² Fläche Fensterfläche Bewohnte Räume müssen eine Fensterfläche von mind. 10 % der Bodenfläche aufweisen, direkt ins Freie oder einen gut belüftbaren Wintergarten führen und geöffnet werden können oder eine kontrollierte Lüftung aufweisen. ² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern Abstellraum/Schrankfläche - pro Wohnung mind. 4 m ² (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller - für jede Wohnung mind. 6 m ²
	6.2.4 Hochwasser

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
	§ 47b (neu) <i>Hochwassergefährdetes Gebiet</i> ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet 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, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser. ² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen. § 47c (neu) <i>Oberflächenwasserschutz</i> ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

Rechtskräftige BNO	Revidierte BNO
§ 51 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Zonenplan vom 8.5.80 mit Teilrevisionen vom 24.6.82, 13.6.85, 4.12.86, 26.11.92, 24.6.93, 1.12.94 b) die Bauordnung vom 8.5.80 mit Teilrevision vom 1.12.83 c) die Nutzungsordnung vom 27.6.91	³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen. § 51 (neu) <i>Mehrwertausgleich</i> Der Ausgleich für Planungsmehrwerte wird in einem separaten Reglement geregelt. § 52 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: der Bauzonenplan vom 7.12.95

9. ANHANG

Inventar-Objekt-Nummern gemäss Kulturlandplan / Ergänzungsplan Objekt- und Volumenschutz

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse Parzelle-Nr.	Objekttyp	Anmerkung
<u>Naturobjekte: (§ 27)</u>			
5	Ättigüpfstrasse	Einzelbaum	Kastanienbaum (Verfügung vom 29.4.96)
<u>Gebäude mit Substanzschutz (§ 28 Abs. 1)</u>			
im Kulturland/Wald			
4.1	Emaus, Parz. 15+17	Emauskapelle	Denkmalschutz
4.30	Schlossbergstrasse, Parz.650	Wandbild/Kreuz Bauernhaus mit Scheune	
im Baugebiet			
4.2	Bachstrasse	875 Kirche	Denkmalschutz
4.25	Unterdorfstrasse	536 Bauernhaus/Scheune	
4.26	Unterdorfstrasse	487 Bauernhaus	Teil Nordwest
4.27	Unterdorfstrasse	487 Schopf	
4.28	Schulstrasse	557 Gemeindehaus	ohne Anbau
4.29	Schulstrasse	645 Altes Schulhaus	
4.31	Oberdorfstrasse	665 Bauernhaus/Scheune	
4.32	Oberdorfstrasse	666 altes Feuerwehrlokal	
4.33	Oberdorfstrasse	644 Bauernhaus/Scheune Garten/Gartenmauer	
4.34	Aettigüpfstrasse	636 Bauernhaus	
4.35	Aettigüpfstrasse	609 Wohnhaus	
4.36	Aettigüpfstrasse	609 Wohnhaus (ehemalige Scheune)	
4.37	Bachstrasse	876 Pfarreizentrum	
4.38	Bachstrasse	864 Bauernhaus	
	Bachstrasse	865 Bauernhaus	
4.39	Bachstrasse	864 Schopf Waschhaus/Trotte	

4.40	Bachstrasse	864	Altes Badehaus
4.41	Oberdorfstrasse	765	Bauernhaus mit Scheune
4.62	Bachstrasse	866	Bauernhaus

ohne eingeschossigen Flachdachanbau auf Südwestseite

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse Parzelle-Nr.	Objekttyp	Anmerkung
-------------------------	---	-----------	-----------

Liste Gebäude mit Volumenschutz: (§ 28 Abs. 2)

4.42	Stiefelstrasse	485	Wohnhaus	
4.43	Stiefelstrasse	484	Wohnhaus/Schopf	
4.44	Unterdorfstrasse	483	Wohnhaus/Scheune	
4.45	Unterdorfstrasse	535	Wohnhaus	
4.46	Unterdorfstrasse	487	Bauernhaus	Teil Südost
4.47	Unterdorfstrasse	544	Bauernhaus/Scheune	
			Stall	
4.48	Sädelstrasse	487	Scheune	
4.49	Unterdorfstrasse	543	Wohnhaus/Werkstatt	
4.50	Schlossbergstrasse	667	Wohnhaus/Laden	
	Schlossbergstrasse	667	Oekonomiegebäude	
4.51	Oberdorfstrasse	688	Bauernhaus/Scheune	
4.52	Schlossbergstrasse	674	Wohnhaus/Scheune	
4.53	Schlossbergstrasse	690	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	694	Wohnhaus	
4.54	Schlossbergstrasse	697	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	695	Wohnhaus	
4.55	Schlossbergstrasse	698	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	696	Wohnhaus	
4.56	Schlossbergstrasse	874	Wohnhaus	
4.58	Schlossbergstrasse	869	Wohnhaus	
4.59	Schlossbergstrasse	877	Wohnhaus/Restaurant	ohne Kegelbahnanbau
4.60	im Winkel	873	Werkstatt	
4.61	im Winkel	879	Wohnhaus	mit freistehendem Nebengebäude
4.62	Bachstrasse	866	Scheune	ohne nördlichen Anbau
4.63	Bachstrasse	864	Scheune	
	Bachstrasse	865	Scheune	
4.64	Aettigüpfstrasse	637	Wohnhaus	
4.65	Haldenstrasse	758	Wohnhaus	
Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse Parzelle-Nr.		Objekttyp	Anmerkung

Kulturobjekte (§ 29)

im Kulturland/Wald

4.7	Unterfeld/Laubegg	Wegkreuz
4.8	Schulstrasse	Wegkreuz
4.10	Stiegelen	Wegkreuz
4.11	Sädel	Wegkreuz
4.12	Dominiloch	Hist. Grenzstein
4.13	Weiermatten/Geisshofstrasse	Polenstein

im Baugebiet

4.3	Unterdorfstrasse	543	Herald. Relief	Denkmalschutz
4.4	Schlossbergstrasse	874	Brunnen	ehem. Klosterscheune
4.5	Ibisguetstrasse	458	Brunnen und Kreuz	
4.6	Bachstrasse	874	Brunnen und Kreuz	
4.9	Unterdorfstrasse	543	Wegkreuz	
4.22	Schulstrasse	543	Sodbrunnen	
4.23	Oberdorfstrasse	554	Brunnen	
4.23A	Schlossbergstrasse	671	Brunnen	
4.24	Unterdorfstrasse	469	Wegkreuz u. Grenzstein	
4.66	Algierstrasse	963	Wegkreuz	

Denkmalschutzobjekte

im Kulturland/Wald

4.1	Emaus	Emauskapelle Wandbild/Kreuz
4.2	Bachstrasse	Kirche
4.3	Unterdorfstrasse	Herald. Relief
4.10	Stiegelen	Wegkreuz
6	Burgrain	Wehranlage (Erbefestigung/Refugium)



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr.1.....
vom ..26..2..14.....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung:

7. Dezember 1995

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

K. Fischer

F. Etterlin

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 11. März 1997

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
	1. Geltungsbereich	
	<u>1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel</u>	
1	Geltungsbereich	1
	<u>1.2 Uebergeordnetes Recht</u>	
2	Uebergeordnetes Recht	1
	2. Raumplanung	
	<u>2.1 Planungsgrundsätze</u>	
3	Planungsgrundsätze	1
	<u>2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung</u>	
4	Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
	<u>2.3 Sondernutzungsplanung</u>	
5	Sondernutzungsplanung; Bebauung nach Gestaltungsplan	2
	<u>2.4 Weitere Planungsinstrumente, Inventare</u>	
6	Weitere Pläne; Inventare	2
	3. Zonenvorschriften	
	<u>3.1 Bauzonen</u>	
7	Bauzonen; Bauweise; Lärmvorbelastete Flächen	2/3
8	Dorfzone D	3/4
9	Wohn-/Gewerbezone WG3	4
10	Wohnzone W3	4
11	Wohnzone W2	5
12	Einfamilienhauszone E2	5
13	Gewerbezone G	6
14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	6/7

§		Seite
	<u>3.2 Landwirtschaftszonen</u>	
15	Landwirtschaftszone	7
16	Bauten in der Landwirtschaftszone	7
	<u>3.3 Uebriges Gebiet</u>	
17	Uebriges Gebiet	7
	<u>3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete</u>	
18	Schutzzonen; Schutzgebiete	8
19	Naturschutzzone	8
20	Uferschutzzone	8
21	Magerwiesen, Magere Böschungen	9
22	Besondere Waldgebiete	9
	<u>3.5 Ueberlagerte Schutzzonen</u>	
23	Landschaftsschutzzone	9
	<u>3.6 Schutzobjekte</u>	
24	Hochstammobstbestände	9
25	Hecken, Feld und Ufergehölze	10
26	Waldränder	10
27	Uebrige Naturobjekte	10
28	Gebäude mit Substanzschutz; Gebäude mit Volumenschutz	10
29	Kulturobjekte	11
	4. Definitionen	
	<u>4.1 Ausnützungsziffer</u>	
30	Ausnützungsziffer	11
	<u>4.2 Abstand gegenüber dem Kulturland</u>	
31	Abstand	11
	<u>4.3 Arealüberbauungen</u>	
32	Minimalflächen	11
	<u>4.4 Gewerbe</u>	
33	Gewerbe	11

§		Seite
	<u>4.5 Tiefbauten</u>	
34	Tiefbauten	12
	5. Bauvorschriften	
	<u>5.1 Erschliessung</u>	
35	Benützung von Privateigentum	12
	<u>5.2 Technische Bauvorschriften</u>	
36	Allgemeine Anforderungen	12
37	Energiesparmassnahmen	12
	<u>5.3 Wohnhygiene</u>	
38	Ausrichtung der Wohnungen	13
39	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten	13
40	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	13
	<u>5.4 Ausstattung</u>	
41	Velos, Kinderwagen	14
42	Spielplätze	14
	6. Schutzvorschriften	
	<u>6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</u>	
43	Ortsbildschutz	14
44	Aussenraumgestaltung	15
45	Materialablagerungen	15
	<u>6.2 Umweltschutz</u>	
46	Einwirkungen	15
47	Lärmschutz	16
	7. Vollzug, Verfahren	
	<u>7.1 Zuständigkeit</u>	
48	Zuständigkeit	16

§		Seite
	<u>7.2 Gebühren</u>	
49	Gebührenreglement	16
	<u>7.3 Vollzugsrichtlinien</u>	
50	Vollzugsrichtlinien	16
	8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen	
	<u>8.1 Aufhebung bisherigen Rechts</u>	
51	Aufhebung bisherigen Rechts	17
	9. ANHANG	
	Liste der geschützten Naturobjekte	18
	Liste der geschützten Kulturobjekte	18/19
	Liste Volumenschutz	19/20

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungs-
bereich

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

1.2 Uebergeordnetes Recht

§ 2

Ueber-
geordnetes
Recht

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

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

Die Planungsgrundsätze sind im übergeordneten Recht (Art. 1 und 3 RPG, §§ 40 und 46 BauG usw.) festgehalten. Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens stets zu beachten.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

Verdichtung
und Siedlungs-
erneuerung

¹ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

² Der Gemeinderat erarbeitet einen Gestaltungsplan, sofern das Bauprojekt oder die Umstände es erfordern.

Bauweise	² In der Dorfzone ist die offene Bauweise die Regel. In allen übrigen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.
Lärm-vorbelastete Flächen	³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.1.2 Dorfzone D

§ 8

Dorfzone D

Zweck	¹ Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung von Dorfteilen mit Altbausubstanz.
Nutzung	² Es sind Wohnungen, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.
Eingliederungspflicht	³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.
Dachgestaltung	⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 40° Dachneigung zulässig. Die Dachfläche soll möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Verglasungen dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen.
Bauweise	⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. (Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes gemäss § 63 BauG vorbehalten.)

Für Neubauten exkl. Ersatzbauten gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Geschosszahl in der Ebene	2
Geschosszahl am Hang	unbeschränkt
Max. Gebäudehöhe	7.50 m
Max. Firsthöhe	12.50 m
Min. Grenzabstand	3.50 m
Max. Gebäudelänge	35 m

⁶ Als Richtwert ist von einer Ausnützungsziffer von 0,55 auszugehen.

⁷ Die Eingliederungspflicht gemäss Abs. 3 geht den baupolizeilichen Vorschriften vor.

⁸ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁹ Für Bauten mit Wohnungen legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis zu 8 m fest für eine genügende Belsonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

Meldepflicht ¹⁰ Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

3.1.3 Wohn-/Gewerbezone WG3

§ 9

Wohn-/Gewerbezone WG3 ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,6
Geschosszahl	3
Max. Gebäudehöhe	10 m
Max. Firsthöhe	13 m
Kleiner Grenzabstand	5 m
Grosser Grenzabstand	10 m
Max. Gebäudelänge	40 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

³ Im Gebiet Algier ist der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, von Bauten freizuhalten. Im Westhang der Parz. 964 darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen.

3.1.4 Wohnzone W3

§ 10

Wohnzone W3 ¹ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,6
Geschosszahl	3
Max. Gebäudehöhe	10 m
Max. Firsthöhe	13 m
Kleiner Grenzabstand	5 m
Grosser Grenzabstand	10 m
Max. Gebäudelänge	40 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

3.1.5 Wohnzone W2

§ 11

Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und für kleinere Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,45
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.20 m
Max. Firsthöhe	10.50 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Max. Gebäudelänge	30 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Auf Parz. 838 im Gebiet Rossägerte darf der First die Kote 416.00 m ü.M. nicht übersteigen.

3.1.6 Einfamilienhauszone E2

§ 12

Einfamilienhauszone E2 ¹ Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,4
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.20 m
Max. Firsthöhe	10.50 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Max. Gebäudelänge	25 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

³ Im Gebiet Algier (Westhang) darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen und der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, ist von Bauten freizuhalten.

3.1.7 Gewerbezone G

§ 13

Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe-, Gemüseanbau-, Dienstleistungs-, Forschungs- und Sportbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Zufikon sowie regionale Einkaufs- und Freizeitzentren. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

Zur Erreichung einer befriedigenden Wirkung im Ortsbild sind Bauten und deren Umgebung ansprechend zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Max. Gebäudehöhe	9.80 m
Max. Firsthöhe	13 m
Max. Gebäudelänge	60 m
Min. Grenzabstand	6 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

Der Gemeinderat kann für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale u. dgl.) Gebäudemehrhöhen bis zur max. Firsthöhe bewilligen.

³ Mindestens 10 % der Grundstücksfläche muss entlang von Strassen- und Parzellengrenzen als Grünanlage mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt und erhalten werden. Dies zur optischen Gliederung der Gewerbezone und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft. Entlang des Radweges ist im Minimum ein 4 m breiter Gehölzstreifen auszuscheiden. Die Gemeinde erstellt zur Grünflächenausscheidung mit Bepflanzung einen Richtplan.

⁴ Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Höhenangaben beizulegen, der verbindlich festhält: Zufahrt, Autoabstellplätze, Aussenanlagen, Lagerplätze und Lagermaterial, Terraingestaltung, Grünfläche, Bepflanzung und Einfriedung.

3.1.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

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

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

³ Abweichend zu Abs. 2 ist in der Zone Oe Unterdorf und Zone Oe Gemeindehausareal eine Gebäudehöhe von 11 m und eine Firsthöhe von 14 m erlaubt. In der Zone Oe Schulareal ist eine Gebäudehöhe von 13 m und eine Firsthöhe von 16 m zulässig.

⁴ In der Zone Oe Unterdorf müssen sich die Bauten speziell gut der bestehenden Altbausubstanz einordnen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. In der Zone Oe Unterdorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁶ Die Teilzone Oe im Gebiet Aettigüpf (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) ist nur für Anlagen und dazu gehörende Infrastrukturbauten bestimmt.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 15

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 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 in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Uebriges Gebiet

§ 17

Uebriges
Gebiet ¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Uebriges Gebiet bezeichnet.

² Die Vorschriften für die Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.

3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete

3.4.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 18

Schutzzonen Der Kulturlandplan scheidet folgende Schutzzonen aus:

- Naturschutzzone
- Uferschutzzone
- Magerwiesen, magere Böschungen

Schutzgebiete - Besondere Waldgebiete

§ 19

Naturschutzzone ¹ Die Naturschutzzone bezweckt im Interesse des Menschen die Erhaltung und Verbesserung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie von typischen Einzelobjekten.

² Schutzzweck der Naturschutzzone ist die Erhaltung und Verbesserung

- des feuchten, artenreichen Reussuferabschnittes im Gebiet Zopfau (neben Pic-Nic-Platz) sowie den zwei vorgelagerten Inseln.
- der orchideenreichen Riedwiese im Gebiet Dungele
- des ganzen Feuchtgebiets-Komplexes im Areal Munimatt/Chirchbüel mit Riedfläche, versumpften Gehölzbeständen und Wasserläufen

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

⁵ Die Christbaumkultur im Gebiet Munimatt ist spätestens bis Ende 1998 vollständig zu beseitigen.

§ 20

Uferschutzzone ¹ Die im Kulturlandplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von 1 m bzw. 3 m Breite, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.

² Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.

Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

Bezüglich Uferbestockung gilt § 25 BNO.

§ 21

- Magerwiesen,
Magere
Böschungen
- ¹ Magerwiesen und magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.
 - ² Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet. Anschliessend ist eine extensive Beweidung zulässig (keine Dauerweide).
 - ³ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

3.4.2 Naturschutzgebiete Wald

§ 22

- Besondere
Waldgebiete
- Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldgebiete sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaues zu bewirtschaften. Standortfremde Bestände sind mittelfristig auf dem Weg der Durchforstung zurückzudrängen.

3.5 Ueberlagerte Schutzzonen

§ 23

- Landschafts-
schutzzone
- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
 - ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.
 - ³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze etc.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
 - ⁴ In den Naturschutzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel bleiben die Vorschriften von § 19 vorbehalten.

3.6 Schutzobjekte

3.6.1 Naturobjekte

§ 24

- Hochstamm-
obstbestände
- ¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.
 - ² Abgehende Bäume sind mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen.
 - ³ Der Gemeinderat kann, auf Gesuch hin, Beiträge an die Anschaffungskosten für hochstämmige Jungbäume ausrichten.

§ 25

Hecken,
Feld- und
Ufergehölze

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen gemäss Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 50 Abs. 1 BNO).

² Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. bei Ufergehölzen mit solcher des Baudepartementes vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 26

Waldränder

Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

§ 27

Übrige
Naturobjekte

Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Einzelbaum, Trockensteinmauer, Findling) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz für Naturobjekte Ausnahmen bewilligen.

3.6.2 Geschützte Gebäude

§ 28

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Sie dürfen an-, aus- und umgebaut werden, soweit dies den Schutzziele und den Bauvorschriften nicht widerspricht.
Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin an die über den normalen Gebäudeunterhalt hinausgehenden Mehraufwendungen Beiträge ausbezahlen, sofern die Unterhaltsarbeiten aus Gründen des Substanzschutzes besonderen Aufwand erfordern oder zur Verbesserung der Objektqualität beitragen.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und müssen als Ersatzbau in weitgehend gleicher Lage und Volumenerscheinung wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.6.3 Übrige Kulturobjekte

§ 29

Kulturobjekte Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen, Grenzstein usw.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt bzw. abgebrochen werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

4. Definitionen

4.1 Ausnützungsziffer

§ 30

Ausnützungsziffer Die Bruttogeschossfläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

4.2 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 31

Abstand ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten.

² In Abweichung von § 47 Abs. 2 BauG kann dieser Grenzabstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.3 Arealüberbauungen

§ 32

Minimalflächen Die Arealüberbauung ist möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens folgende Grösse aufweist:

Zone W3, WG3, D	4'000 m ²
Zone W2	3'000 m ²

4.4 Gewerbe

§ 33

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

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

4.5 Tiefbauten

§ 34

Tiefbauten Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 35

Benützung von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 36

Allgemeine Anforderungen

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 37

Energiesparmassnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 38

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten

§ 39

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten Es gelten nachstehende Masse:
¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumgrösse mind. 10 m²

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind 5 m² Fläche

Fensterfläche

Bewohnte Räume müssen eine Fensterfläche von mind. 10 % der Bodenfläche aufweisen, direkt ins Freie oder einen gut belüftbaren Wintergarten führen und geöffnet werden können.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum/Schrankfläche

- pro Wohnung

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

Keller

- für jede Wohnung

mind. 6 m²

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ In der Zone „D“ kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 40

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Velos, Kinderwagen

§ 41

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

5.4.2 Weitere Vorschriften für die Ausstattung

§ 42

Spielplätze Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 43

Ortsbildschutz 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, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1.2 Aussenraumgestaltung

§ 44

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, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

6.1.3 Materialablagerungen

§ 45

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 46

Einwirkungen

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.2.2 Lärmschutz

§ 47

Lärmschutz	Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.
------------	---

7. Vollzug, Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 48

Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen. ² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.
---------------	--

7.2 Gebühren

§ 49

Gebührenreglement	Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
-------------------	--

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 50

Vollzugsrichtlinien	¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. ² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.
---------------------	---

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 51

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 8.5.80 mit Teilrevisionen vom 24.6.82, 13.6.85, 4.12.86, 26.11.92, 24.6.93, 1.12.94
- b) die Bauordnung vom 8.5.80 mit Teilrevision vom 1.12.83
- c) die Nutzungsordnung vom 27.6.91

9. ANHANG

Inventar-Objekt-Nummern gemäss Kulturlandplan / Ergänzungsplan Objekt- und Volumenschutz

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse Parzelle Nr.	Objektyp	Anmerkung
-------------------------	----------------------------------	----------	-----------

Liste der geschützten Naturobjekte: (§ 27)

3.83	Nolle	Einzelbaum	Stieleiche
3.84	Nolle	Einzelbaum	Stieleiche
4.11	Sädel	Einzelbaum	Linde
3.31	Stiegelen/Oberfeld	Trockensteinmauer	
3.53	Fürsteburg/Chlosterrebe	Trockensteinmauer	
3.99	Hardberg	Trockensteinmauer	
2.6	Stinkmatte/Schlossmatt	Findling	
3.42	Hirzenwald n. Reservoir	Findling	
3.83	Nolle	Findling	
1.1	Oberfeld	Naturobjekt/Kuppe	

Liste der geschützten Kulturobjekte:

Gebäude mit Substanzschutz (§ 28 Abs. 1)

im Kulturland/Wald

4.1	Emaus, Parz. 15+17	Emauskapelle Wandbild/Kreuz	Denkmalschutz
4.30	Schlossbergstrasse, Parz. 650	Bauernhaus mit Scheune	

im Baugebiet

4.2	Bachstrasse	875	Kirche	Denkmalschutz
4.25	Unterdorfstrasse	536	Bauernhaus/Scheune	
4.26	Unterdorfstrasse	487	Bauernhaus	Teil Nordwest
4.27	Unterdorfstrasse	487	Schopf	
4.28	Schulstrasse	557	Gemeindehaus	
4.29	Schulstrasse	645	Altes Schulhaus	ohne Anbau
4.31	Oberdorfstrasse	665	Bauernhaus/Scheune	
4.32	Oberdorfstrasse	666	altes Feuerwehrlokal	
4.33	Oberdorfstrasse	644	Bauernhaus/Scheune Garten/Gartenmauer	
4.34	Aettigüpfstrasse	636	Bauernhaus	
4.35	Aettigüpfstrasse	609	Wohnhaus/Anbau	
4.36	Aettigüpfstrasse	609	Scheune/Schopf	
4.37	Bachstrasse	876	Pfarrreizentrum	
4.38	Bachstrasse	864	Bauernhaus	
	Bachstrasse	865	Bauernhaus	
4.39	Bachstrasse	864	Schopf	
4.40	Bachstrasse	864	Altes Badehaus	
4.41	Oberdorfstrasse	765	Bauernhaus mit Scheune	

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse Parzelle Nr.	Objekttyp	Anmerkung
-------------------------	----------------------------------	-----------	-----------

Uebrige Kulturobjekte mit Substanzschutz (§ 29)

im Kulturland/Wald

4.7	Unterfeld/Laubegg	Wegkreuz	
4.8	Schulstrasse	Wegkreuz	
4.10	Stiegelen	Wegkreuz	
4.11	Sädel	Wegkreuz	
4.12	Dominiloch	Hist. Grenzstein	
4.13	Weermatten/Geisshofstrasse	Polenstein	

im Baugebiet

4.3	Unterdorfstrasse	543	Herald. Relief	Denkmalschutz ehem. Kloster- scheune
4.4	Schlossbergstrasse	874	Brunnen	
4.5	Ibisquetstrasse	458	Brunnen und Kreuz	
4.6	Bachstrasse	874	Brunnen und Kreuz	
4.9	Unterdorfstrasse	543	Wegkreuz	
4.22	Schulstrasse	543	Sodbrunnen	
4.23	Oberdorfstrasse	554	Brunnen	
4.23A	Schlossbergstrasse	671	Brunnen	
4.24	Unterdorfstrasse	469	Wegkreuz u. Grenzstein	
4.66	Algierstrasse	963	Wegkreuz	

Liste Volumenschutz: (§ 28 Abs. 2)

4.42	Stiefelstrasse	485	Wohnhaus	Teil Südost
4.43	Stiefelstrasse	484	Wohnhaus/Schopf	
4.44	Unterdorfstrasse	483	Wohnhaus/Scheune	
4.45	Unterdorfstrasse	535	Wohnhaus	
4.46	Unterdorfstrasse	487	Bauernhaus	
4.47	Unterdorfstrasse	541	Bauernhaus/Scheune Stall	
4.48	Sädelstrasse	487	Scheune	
4.49	Unterdorfstrasse	543	Wohnhaus/Werkstatt	
4.50	Schlossbergstrasse	667	Wohnhaus/Laden	
	Schlossbergstrasse	667	Oekonomiegebäude	
4.51	Oberdorfstrasse	688	Bauernhaus/Scheune	
4.52	Schlossbergstrasse	674	Wohnhaus/Scheune	
4.53	Schlossbergstrasse	690	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	691	Wohnhaus	
4.54	Schlossbergstrasse	697	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	695	Wohnhaus	
4.55	Schlossbergstrasse	698	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	696	Wohnhaus	

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse Parzelle Nr.		Objekttyp	Anmerkung
4.56	Schlossbergstrasse	871	Wohnhaus	
4.58	Schlossbergstrasse	869	Wohnhaus	
4.59	Schlossbergstrasse	877	Wohnhaus/Restaurant	ohne Kegelbahn- anbau
4.60	im Winkel	873	Werkstatt	
4.61	im Winkel	879	Wohnhaus/	
	im Winkel	880	Scheune	
	im Winkel	880	altes Waschhaus	
4.62	Bachstrasse	866	Bauernhaus/Scheune	
4.63	Bachstrasse	864	Scheune	
	Bachstrasse	865	Scheune	
4.64	Aettigüpfstrasse	637	Wohnhaus	
4.65	Haldenstrasse	758	Wohnhaus	