



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Umzonung OeBA-Zone in Mischzone - katholische und reformierte Kirchgemeinde

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Kapitel 2.2 Sondernutzungsplanung (§4), Rahmenbedingungen Entwicklungsgebiete «reformierte Kirchgemeinde» und «katholische Kirchgemeinde».

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 6. September 2022
Mitwirkung: 20. September 2022 bis 19. Oktober 2022
Öffentliche Auflage: 20. September 2022 bis 19. Oktober 2022
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 25. November 2022

Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000386 vom 29. März 2023

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 11. Mai 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: 30.11.2022 (Genehmigung)

ÄNDERUNG Nr. 5

zu Bno/Bo/No vom

12.5.1998

Rechtskräftige Bestimmungen, Orientierungsinhalt

2.2 Sondernutzungsplanung

	§ 4
Sondernutzungsplanung	1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs - oder Gestaltungsplan vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).
Gestaltungsplanung	2 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen sind bauliche Veränderungen (Neu- und Umbauten) nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gestattet.

Geänderte BNO-Bestimmungen, Genehmigungsinhalt

2.2 Sondernutzungsplanung

	§ 4
Sondernutzungsplanung	1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs - oder Gestaltungsplan vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).
Gestaltungsplanung	2 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen sind bauliche Veränderungen (Neu- und Umbauten) nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gestattet.
Rahmenbedingungen Entwicklungsgebiet «Reformierte Kirchgemeinde»	3 Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Reformierte Kirchgemeinde» gelten folgende Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan: a) Städtebau und Architektur – Angemessener Umgang mit dem Ortsbild sowie dem angrenzenden historischen Dorfkern (ISOS) von Lupfig und Birr bei der Setzung von Neubauten und baulichen Veränderungen – Erarbeitung eines aufeinander abgestimmten Gesamtensembles aus kirchlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen

- Optimale städtebauliche Setzung und Volumetrie in Abstimmung mit der bestehenden und umgebenden historischen Bausubstanz. Als Basis ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die geeignete Verfahrensform ist in Absprache mit den Grundeigentümern festzulegen.
 - Sanierungen und/oder geringfügige bauliche Veränderungen mit Auswirkungen auf das äussere Erscheinungsbild sind auch ohne Gestaltungsplan möglich, sofern sie den Zielen des Gestaltungsplans nicht zuwiderlaufen.
- b) Nutzungen
- Die nutzungsspezifische Entwicklung ist auf die Leitgedanken der reformierten Kirchgemeinde auszurichten.
 - Gewährleistung einer guten sozialen Durchmischung und ein vielfältiger Wohnungs- und Nutzungsmix
 - Anbieten von alters- und bedarfsgerechten sowie familiären Wohnformen und Infrastrukturen
 - Fördern des Zusammenlebens durch gemeinsam nutzbare Räume
- c) Erschliessung und Parkierung
- Erforderliche Pflichtparkplätze für Wohnen und Arbeiten sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
 - Sicherstellung einer funktionalen und durchlässigen Feinerschliessung unter Berücksichtigung des alten Friedhofs sowie der umgebenden Quartiere und Aussenräume

	d) Freiraum – Gestaltung hochwertiger Aussenräume für die Kirchgemeinde und Öffentlichkeit unter Einbezug des alten Friedhofs – Erarbeitung eines Freiraumkonzepts als Basis für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren
Rahmenbedingungen Entwicklungsgebiet «Katholische Kirchgemeinde»	4 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Katholische Kirchgemeinde» darf nur überbaut und erschlossen werden, wenn a) ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Dieser ist auf die inhaltlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des aus dem Architekturwettbewerb „Wettbewerb Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen“ als Sieger hervorgegangenen und zum Richtprojekt weiterentwickelten Projektes „Simul“ vom 4.08.2022 abzustimmen. b) das aus dem Architekturwettbewerb „Wettbewerb Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen“ als Sieger hervorgegangenen und zum Richtprojekt weiterentwickelten Projektes „Simul“ vom 4.08.2022 im Rahmen einer Arealüberbauung gemäss §28 BNO realisiert wird. In diesem Fall kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.

Bemerkung: Die Absätze 1 bis 2 des § 4 werden ohne Änderungen übernommen, weshalb sie nicht Bestandteil des Genehmigungsinhalts sind.



Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Aufzonung Gewerbegebiet Bachtele"

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) §12 Industriezone

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 23. September 2021

Mitwirkung vom: 30. September 2021 bis 29. Oktober 2021

Öffentlich aufgelegt vom: 30. September 2021 bis 29. Oktober 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 12. November 2021

Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

Stand: 22.11.2021 (Genehmigung)

AENDERUNG Nr. <u>4</u>
zu Bno/Bo/No vom <u>12.5.1998</u>

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000262 vom: 01. März 2022

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 11. Mai 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bestimmungen, Orientierungsinhalt

§12 Industriezone I Lupfig

- ¹ Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- Im Gebiet westlich der SBB sind Ladengeschäfte und deren Einkaufszentren nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m² nicht überschreitet.
- Im Gebiet östlich der SBB sind Ladengeschäfte bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche gestattet.
- ² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ³ Die Bauten (Kubus, Fassaden, Reklame, Beleuchtung) müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material und Farbmuster vorzulegen.
- ⁴ Grünflächenziffer (GZ): Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass
- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
 - die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
 - der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.
- Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen (ohne Anrechnung an die GZ).
- ⁵ Sofern die geologischen Voraussetzungen vorhanden sind, ist im Bereich der Bauparzelle der Abbau von Kies-Sand-Material erwünscht. Vorbehalten bleiben die Bedingungen des Baudepartements.
- ⁶ Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.
- ⁷ Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Verkehrsmittels abhängig machen.
- ⁸ Betreffend der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze vergl. § 40

Geänderte BNO-Bestimmung, Genehmigungsinhalt

§12 Industriezone I Lupfig

- ⁹ In den im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebieten sind Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr zulässig.

Bemerkung:

Die Absätze 1 bis 8 werden ohne Änderungen übernommen, weshalb sie nicht Bestandteil des Genehmigungsinhalts sind.



Teiländerung Kulturlandplan "Materialabbauzone Humbelacher-Langsamstig"

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) §21a Materialabbauzone

Gemäss § 15a BauG

Vorprüfungsbericht vom: 29. März 2021

Mitwirkung: vom 14. Januar 2021 bis 15. Februar 2021

Öffentlich aufgelegt vom 12. April 2021 bis 11. Mai 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 18. Juni 2021

Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

Stand: 27.08.2021 (Genehmigung)

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000151 vom: 16. Februar 2022

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 11. April 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bestimmungen, Orientierungsinhalt

§21a Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzone ist für die vorübergehende Kiesentnahme sowie die dafür notwendigen Installations- und Erschliessungsanlagen vorgesehen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ² Der eigentliche Materialabbau setzt eine Abbaubewilligung voraus.
- ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bedingungen der Landwirtschaftszone gemäss § 15.
- ⁴ Das Gebiet der Materialabbauzone soll nach dem Abbau und der Rekultivierung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Geänderte BNO-Bestimmungen, Genehmigungsinhalt

§21a Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzone MAZ ist für die vorübergehende Kiesentnahme sowie die dafür notwendigen Installations- und Erschliessungsanlagen vorgesehen. Im Gebiet Lindenacher-Ost gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im Gebiet Humbelacher-Langsamstig die Empfindlichkeitsstufe IV.

Bemerkung:

Die Absätze 2 bis 4 werden ohne Änderungen übernommen, weshalb sie nicht Bestandteil des Genehmigungsinhalts sind.



Gemeinde Lupfig - Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Teiländerung Materialabbauzone



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Stand 04. Mai 2017 - 2. Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom:

27.04.2017

Mitwirkung, öffentliche Auflage vom:

18.09.2017

bis 17.10.2017

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

15.11.2019

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

.....



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000646 vom: 3. Juni 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 27. August 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Synoptische Darstellung

BNO vom 15. Juni 2001; rechtskräftige BNO	Teiländerung BNO (Genehmigungsinhalt)
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG 3.6.1 Materialabbauzone Nicht vorhanden	§ 22 (wird bei Gesamtnutzungsplanrevision an der entsprechenden Stelle eingefügt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird diese Teilrevision in den Anhang integriert.)
	<i>Materialabbauzone</i> ¹ Die Materialabbauzone ist für die vorübergehende Kiesentnahme sowie die dafür notwendigen Installations- und Erschliessungsanlagen vorgesehen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ² Der eigentliche Materialabbau setzt eine Abbaubewilligung voraus. ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 15. ⁴ Das Gebiet der Materialabbauzone soll nach dem Abbau und der Rekultivierung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Teiländerung

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15. Juni 2001

Der Gemeindeammann:

U. Andres



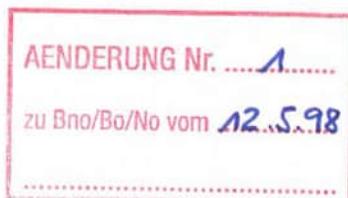
Der Gemeindeschreiber:

A. Bossard

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. November 2001

Der Staatsschreiber:



Bau- und Nutzungsordnung

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.2 Dorfkernzone

§ 8 bestehend

⁵Dachaufbauten sind in § 45 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten -zugelassen sind einzelne Schleppgauben und Giebellukarnen- sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Pro Dachfläche sind einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 50/70 cm im Licht erlaubt.

§ 8 neu

Dachdurchbrüche

⁵Dachdurchbrüche sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben und Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang). Dachflächenfenster sind, vorbehältlich § 16 Abs. 1 AbauV, bis max. 0.80 m² (Einbaugrösse) gestattet, sie sind hochformatig anzuordnen und dürfen insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.1.6 Industriezone

§ 12 bestehend

Industriezone

¹Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m² nicht überschreitet.

§ 12 neu

Industriezone

¹Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Im Gebiet westlich der SBB sind Ladengeschäfte und Einkaufszentren nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m² nicht überschreitet.

Im Gebiet östlich der SBB sind Ladengeschäfte bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche gestattet.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 15 bestehend

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 15 neu

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

5 Bauvorschriften

5.3 Wohnhygiene

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 36 bestehend

Fenstergrössen

- Fensterfläche

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

§ 36 neu

Fenstergrössen

- Fensterfläche

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

Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet

6 Schutzvorschriften

6.1. Ortsbildschutz

6.1.2 Dachgestaltung

§ 45 unverändert

Dachgestaltung

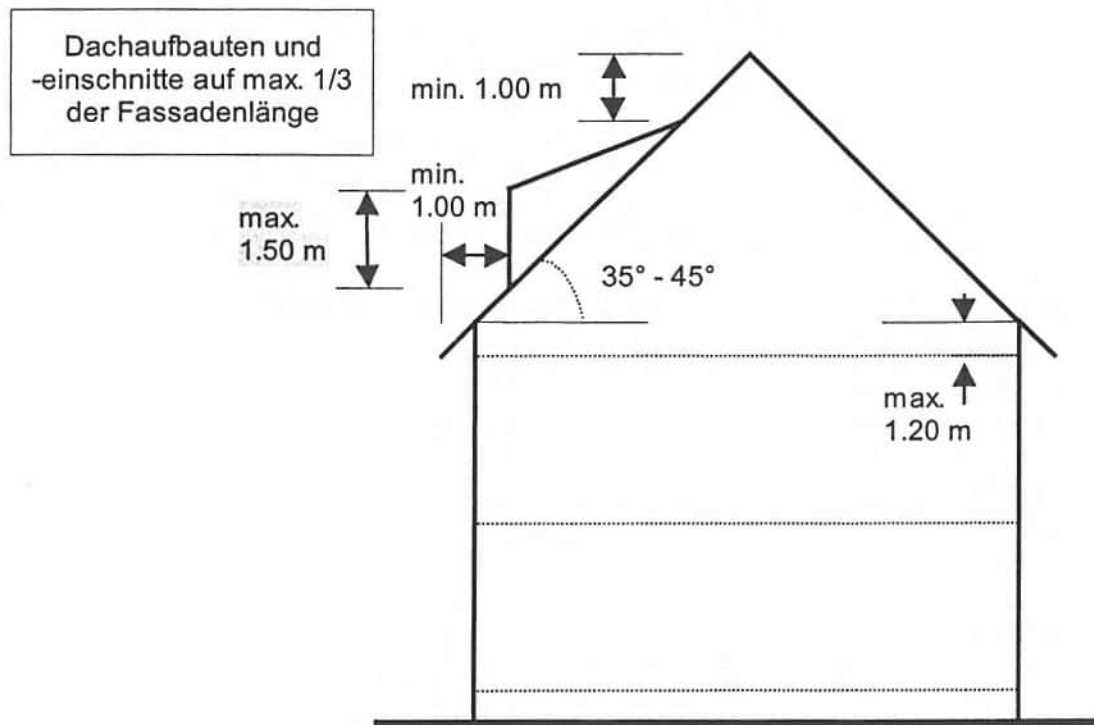
¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

In der Dorfkernzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 8 Abs. 4 und 5.

³In den Zonen Z, MF und W2 soll die Dachneigung in der Regel mindestens 25° und höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs.1 ABauV.

Anhang Dorfkerzone



Gemeinde Lupfig



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juni 1996

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage: 14.8. - 13.9.95

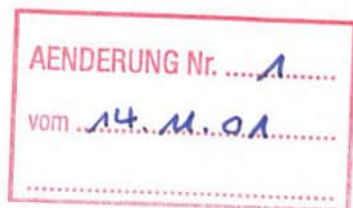
Genehmigt am

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den *12. Mai 1998*

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:



PORTA+PARTNER

Brugg, im Januar 1997

R. Gipser
Dipl. Ing. HTL / Planer BSP

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich	1
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2 Übergeordnetes Recht	1
2 Raumplanung	2
2.1 Planungsgrundsätze	2
2.2 Sondernutzungsplanung	2
2.3 Weitere Planungsinstrumente	2
3 Zonenvorschriften	3
3.1 Bauzonen	3
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	3
3.1.2 Zentrumszone, Dorfkernzone	4
3.1.3 Wohnzonen	5
3.1.4 Mischzone	6
3.1.5 Gewerbezone	6
3.1.6 Industriezone	6
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
3.1.8 Uferschutzzone	8
3.2 Landwirtschaftszonen	8
3.2.1 Landwirtschaftszone	8
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
3.3 Schutzzonen	9
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	9
3.3.2 Naturschutzzonen im Wald	9
3.4 Überlagerte Schutzzonen	10
3.4.1 Landschaftsschutzzone	10
3.5 Schutzobjekte	10
3.5.1 Naturobjekte	10
3.5.2 Kulturobjekte	11
4 Definitionen	12
4.1 Ausnützung	12
4.1.1 Weitere Nutzungsziffern	12

4.2 Abstände	12
4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände.....	12
4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	12
4.2.3 Strassenabstand.....	12
4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken.....	13
4.3 Arealüberbauung.....	13
4.4 Gewerbe.....	14
4.5 Geschosse	14
4.5.1 Untergeschoss.....	14
5 Bauvorschriften	15
5.1 Erschliessung.....	15
5.1.1 Erschliessungsanlagen.....	15
5.1.2 Benützung von Privateigentum.....	15
5.2 Technische Bauvorschriften.....	15
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	15
5.2.2 Energiesparmassnahmen	16
5.3 Wohnhygiene	16
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen.....	16
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	16
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
5.4. Ausstattung	18
5.4.1 Abstellplätze	18
5.4.2 Velos, Kinderwagen.....	18
5.4.3 Spielplätze	18
6 Schutzvorschriften	19
6.1. Ortsbildschutz	19
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	19
6.1.2 Dachgestaltung.....	19
6.1.3 Aussenraumgestaltung	20
6.1.4 Materialablagerungen	20
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	21
6.2 Natur- und Landschaftsschutz.....	21
6.3 Umweltschutz	21
6.3.1 Einwirkungen	21
6.3.2 Lärmschutz	22

7 Vollzug und Verfahren.....	22
7.1 Zuständigkeit.....	22
7.2 Gebühren	22
7.3 Vollzugsrichtlinien	23
8 Schluss- und Übergangsbestimmung	23
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	23

9 Anhang

10 Stichwortverzeichnis

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, Geltungsbe-
reich*

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

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

Handbuch BNR

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungsentwicklung Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung ¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

Gestaltungsplanung ²In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen sind bauliche Veränderungen (Neu- und Umbauten) nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gestattet.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Erschliessungsprogramm ¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG, welches zur Steuerung der baulichen Entwicklung der Gemeinde dient (vergl. auch § 3).

Verkehrsrichtplan ²Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

Gesamtkonzept Parkierung ³Der Gemeinderat erlässt ein Parkierungs-Gesamtkonzept (Parkraumkonzept) gemäss § 55 Abs. 4 BauG und § 24 ABauV (vergl. § 40),

- a) um die mögliche Überlastung des Strassennetzes durch den von Abstellplätzen verursachten Verkehr zu vermeiden und
- b) um bestimmte Gebiete vor den Auswirkungen des Verkehrs zu schützen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäu- dehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
Zentrums- zone	Z rot	o	0.60	o	18.00 m	6.00 m	10.00 m	III	§ 7
Dorfkern- zone	DK braun	2	0.70 x	7.50 m	12.50 m	4.00 m x	-	III	§ 8
Wohn- zone MF	MF orange	3	0.60	-	14.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohn- zone W2	W2 gelb	2	0.40	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Gewerbe- zone	G hellviolett	-	1.00 ¹⁾ 4.00 ²⁾ 0.15 ³⁾	-	15.00 m	5.00 m	-	III	§ 11
Industrie- zone	I dunkel- violett	-	1.00 ¹⁾ 7.00 ²⁾ 0.15 ³⁾	-	30.00 m 23.00 m ⁴⁾	o	-	IV	§ 12
Zone für öffentl. B + A	OE grau	o	o	o	o	o		II	§ 13
Ufer- schutz- zone	US grün	-	-	-	-	-	-	II	§ 14

¹⁾ Ausnutzungsziffer für Büroflächen

²⁾ Baumassenziffer gemäss § 10 ABauV

³⁾ Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV und § 22 BNO

⁴⁾ westlich Bachtelekanal, östlich Bahnlinie und nördlich Scherzbach

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

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³In allen Zonen ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen Z und DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Zentrumszone, Dorfkernzone

§ 7

Zentrumszone Z

¹Die Zentrumszone dient der Erhaltung und Förderung eines regionalen Subzentrums. Sie ist bestimmt für Läden, Gaststätten, Büros und andere, geeignete, mässig störende Betriebe (vergl. § 29). Wohnbauten sind nur in Verbindung mit diesen Nutzungen gestattet. Das Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.

²Die Überbauung erfolgt in der Regel nach Gestaltungsplan oder als Arealüberbauung.

§ 8

Dorfkernzone DK

¹Die Dorfkernezone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 44 Abs.1 massgebend.

²Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 29) sind zugelassen.

Baukubus

³Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.

Dachgestaltung

⁴Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten gem. § 18 ABauV sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet. Die für die Dorfkernezone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, im übrigen gilt § 45.

⁵Dachaufbauten sind in § 45 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten -zugelassen sind einzelne Schleppgauben und Giebellukarnen- sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 50/70 cm im Licht sind erlaubt.

Fassaden

⁶In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige, unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.

Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<i>Umgebung</i>	⁷ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.
<i>Abweichungen</i>	⁸ Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.
<i>Bestehende Bauten</i>	⁹ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
<i>Antennen</i>	¹⁰ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig. ¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

3.1.3 Wohnzonen

§ 9

<i>Wohnzonen</i>	¹ Die Wohnzonen MF und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe (vergl. § 29) ist zugelassen.
<i>MF und W2</i>	² Die MF-Zone ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die farbliche Gestaltung ist der baulichen Umgebung anzupassen; mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. ³ Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

3.1.4 Mischzone

§ 10

*Zone mit höherer
Immissionstoleranz
WG*

In der im Bauzonenplan schraffierten WG-Zone sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet (vergl. § 29). Zumindest im Erdgeschoss ist die geschlossene Bauweise anzustreben. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III, ansonsten gelten die Vorschriften der Basiszone.

3.1.5 Gewerbezone

§ 11

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 29) sowie für Dienstleistungen bestimmt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Die Bauten (Kubus, Fassaden, Reklame, Beleuchtung) müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

Grünflächenziffer

⁴Grünflächenziffer (GZ): Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen (ohne Anrechnung an die GZ).

⁵Betreffend der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze vergl. § 40.

3.1.6 Industriezone

§ 12

Industriezone

¹Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m² nicht überschreitet.

²Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Die Bauten (Kubus, Fassaden, Reklame, Beleuchtung) müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

Grünflächenziffer

⁴Grünflächenziffer (GZ): Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen (ohne Anrechnung an die GZ).

⁵Sofern die geologischen Voraussetzungen vorhanden sind, ist im Bereich der Bauparzelle der Abbau von Kies-Sand-Material erwünscht. Vorbehalten bleiben die Bedingungen des Baudepartementes.

⁶Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.

⁷Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Verkehrsmittels abhängig machen.

⁸Betreffend der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze vergl. § 40.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 13

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen*

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

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Einer einwandfreien Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und einer naturgemässen Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders Rechnung zu tragen.

3.1.8 Uferschutzzone

§ 14

Uferschutzzone

¹Die Uferschutzzone dient dem Schutz und der Freihaltung der Bäche einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung und der Gliederung des Baugebietes.

²Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, Erholungsanlagen [Gartenbänke usw.] sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Schutzzone notwendig sind.

³Die Bepflanzung mit Ufergehölzen ist anzustreben. Bestehende Bäume und Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 17

*Naturschutzzonen
Kulturland*

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

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren, Feuer entfachen sind nicht gestattet.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 54 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiesen Guggerhübel Chilholz	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 18

Besondere Waldstandorte

¹Die im Nutzungsplan mit "W" bezeichneten Besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 54 festgelegt.

³Folgende Besonderen Waldstandorte werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
W Chärnematt W Oberischlag W Guggerhübel W Chilholz W Binse W S-Weg	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 19

Landschaftsschutzzone

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

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

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

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 20

Naturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

2Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
geschützter Waldrand Binse / Winkel	schräffiert	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Hochstammobstbestand	schräffierte Fläche	- Artenreichtum	- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Neupflanzungen erwünscht
Baumgruppe Aespli - Riedmatte	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Alter Steinbruch Guggerhübel	grüner Punkt	- Lebensraum für Tiere und Pflanzen	- Charakter erhalten - Bepflanzung periodisch verjüngen - Keine Deponie
Aussichtspunkte	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5.2 Kulturobjekte

§ 21

Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan als Kulturobjekte bezeichneten Nietlöcher im Aegerterai sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

§ 22

Grünflächenziffer Begrünte Dachflächen werden nicht angerechnet (§ 10 Abs. 2 ABauV). Sofern nichts anderes bestimmt ist, sollen die Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Für einen Hochstammbaum werden 30 m² Grünfläche angerechnet.

4.2 Abstände

4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 23

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

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 24

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

4.2.3 Strassenabstand

§ 25

Einfriedigungen, Lärmschutzanlagen ¹In der Dorfkernzone kann der Abstand gegenüber Gemeindestrassen gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG im Interesse des Ortsbildes reduziert werden.

- Stützmauern* ²Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Für höhere Stützmauern gelten die Vorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss (vergl. Anhang).
- Böschungen* ³Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Vorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss (vergl. Anhang).

4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 26

- Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken* ¹Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen - vorbehaltlich privatrechtlicher Vereinbarungen - nicht höher als 1.80 m sein. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.
- ²Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.
- ³Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

§ 27

- Stützmauern* Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. Zusätzlich sind die Mauern über 1.00 m Höhe mit einer Neigung von min. 10:1 auszuführen (vergl. Anhang).

4.3 Arealüberbauung

§ 28

- Zonenzulässigkeit* ¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen Z, MF und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	Z	MF	W2
Minimale NBF (Richtwert)	4000 m ²	4000 m ²	2500 m ²
Max. AZ	0.80	0.80	0.45

²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen (§ 21 Abs. 3 ABauV).

4.4 Gewerbe

§ 29

Gewerbe

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

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe 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 Geschosse

4.5.1 Untergeschoss

§ 30

Untergeschoss

Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Auf jeden Fall ist jedoch ein maximal 4.50 m breites Garagentor gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Erschliessungsanlagen

§ 31

Ein- und Ausfahrten Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Länge von 4.00 m, gemessen vom Strassen- bzw. Gehwegrand höchstens 5 % und im übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

5.1.2 Benützung von Privateigentum

§ 32

Benützung von Privateigentum ¹Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 33

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

²Der 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

§ 34

Energiesparmassnahmen

¹Der 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.

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

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 35

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 36

Raummasse

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
 - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche
- Raumgrösse (Fläche)
 - Wohn- und Schlafräume mind. 10 m²

Fenstergrössen

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

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

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

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

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

§ 37

Balkone

¹Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

²Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrogtrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 1.00 m Höhe anzubringen ist.

§ 38

Gänge, Treppen

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 39

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 Abstellplätze

§ 40

Parkraumkonzept

Aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs (vergl. § 5 Abs. 3) kann die Erstellung von Abstellplätzen in den Zonen I und G eingeschränkt werden. Für die Bestimmung der Anzahl Pflichtparkplätze kann der Gemeinderat den reduzierten Bedarf gemäss VSS zusätzlich bis auf 50 % abmindern. Die Anzahl der realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss VSS nicht überschreiten.

§ 41

Anordnung der Parkplätze

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Es darf kein Wasser auf die Strasse fliessen.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 42

Velos, Kinderwagen

¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos (mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer), Kinderwagen usw. vorzusehen.

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze

§ 43

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6 Schutzvorschriften

6.1. Ortsbildschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 44

Ortsbildschutz

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

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

²Der 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 fordern;
- 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.

³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 45

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

In der Dorfkernzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 8 Abs. 4 und 5.

³In den Zonen Z, MF und W2 soll die Dachneigung in der Regel mindestens 25° und höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs.1 ABauV.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 46

Aussenraumgestaltung

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

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 44 Abs. 3.

6.1.4 Materialablagerungen

§ 47

Materialablagerungen ¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen I und G bewilligt werden.

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

6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 48

Ruinen, Baulücken

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 49

Unterhalt und Pflege

¹Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

²Grundeigentümer oder Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen (Art. 18c Abs. 2 NHG).

³Unterlässt ein Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (Art. 18c NHG).

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 50

Einwirkungen

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

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

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

6.3.2 Lärmschutz

§ 51

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, welche die elementare Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in der Zone mit höherer Immissionstoleranz (WG).

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 52

Zuständigkeit

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

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

7.2 Gebühren

§ 53

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 54

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

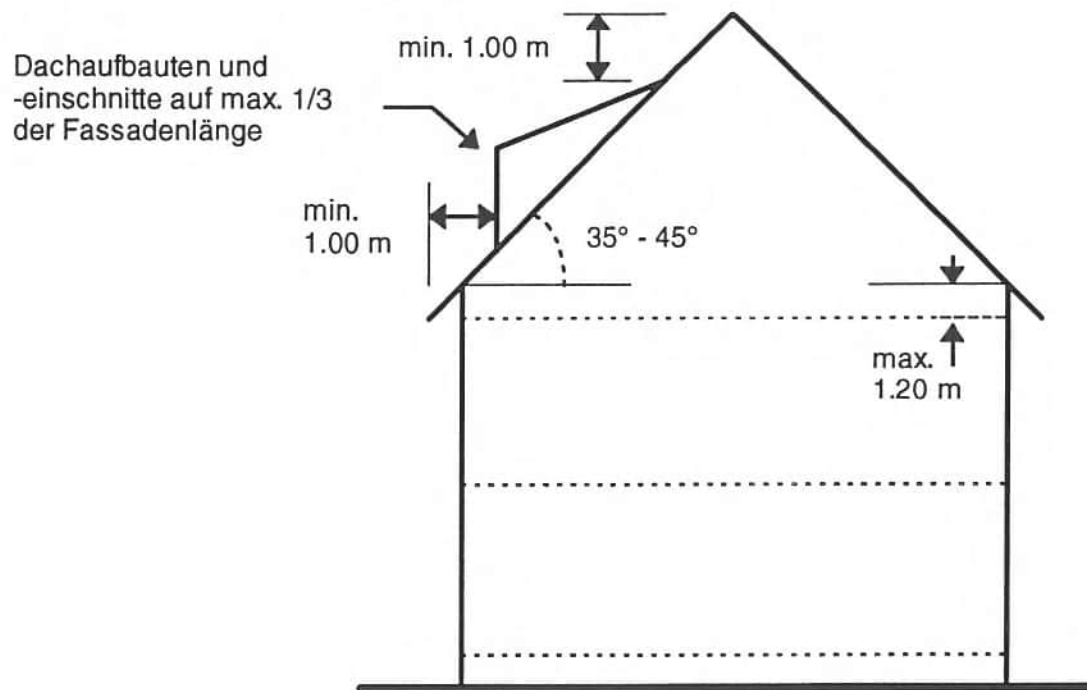
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) der Zonenplan vom 15.01.1991
b) die Bauordnung vom 15.01.1991

9 Anhang

Anhang Dorfkernzone

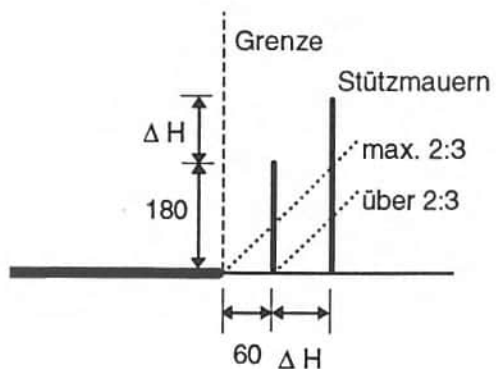


Anhang Abstände

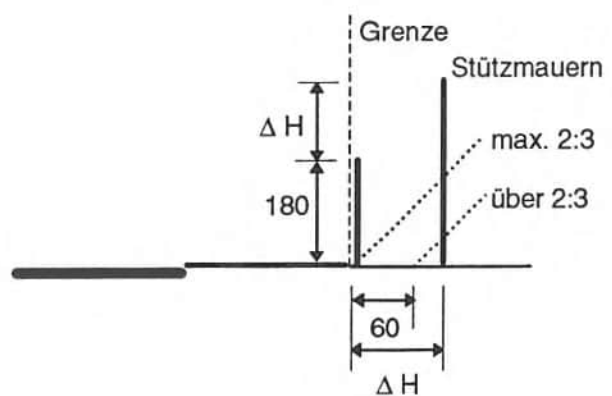
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Strasse ohne Gehweg

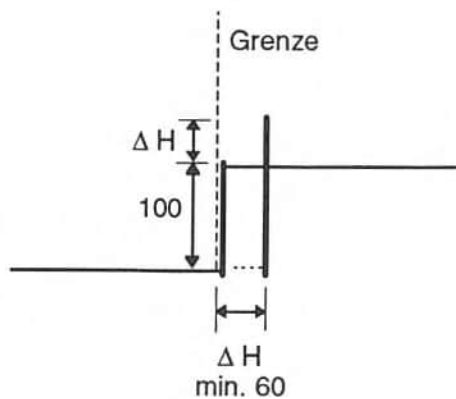


Strasse mit Gehweg

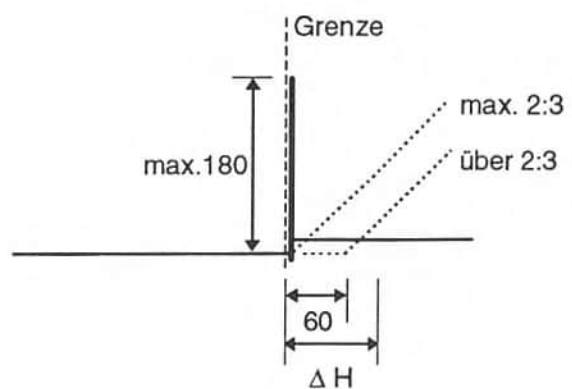


Abstände zwischen privaten Grundstücken

Stützmauern



Einfriedungen und Böschungen



Stichwortverzeichnis

- Abbau von Kies-Sand 7
- Abgase 21
- Abgrabungen 14
- Abstände 12
- Abstellplätze 6; 7; 14; 17
- Abstellraum 16
- Anlagen zum ökologischen Ausgleich 8
- Antennen 5
- Arealüberbauung 4
- Arealüberbauungen 13
- Ausnutzung 3
- Ausnützungsziffer 13; 16
- Ausrichtung der Wohnungen 16
- Aussenraum 19
- Aussenraumgestaltung 19
- Aussichtspunkte 11
- Balkone 17
- Baugebührenreglement 22
- Baukommission 22
- Baukuben 18
- Baumassenziffer 3
- Bäume 5; 19
- Baumgruppe Aespli - Riedmatte 11
- Bauten in der Landwirtschaftszone 8
- Bauvorschriften 14
- Bauweise 3; 6
- Bauzonen 3
- Beeinträchtigung der Umgebung 19
- Begutachtung 19
- Benützung von Privateigentum 15
- Bepflanzung 6; 7; 8
- Beratung 5
- Beseitigung störender Anlagen 19
- Besondere Waldstandorte 9
- Besonnung 16
- Bestehende Bauten 5
- Bewirtschaftungsvereinbarungen 9
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 17
- Böschungen 20
- Böschungsabstand 13
- Brunnen 15
- Dachaufbauten und -einschnitte 19
- Dachform 18
- Dachgestaltung 19
- Dachneigung 18
- Definitionen 12
- Dorfkernzone 3; 4; 12; 19
 - Antennen 5
 - Baukubus 4
 - Bestehende Bauten 5
 - Dachgestaltung 4
 - Fassaden 4
 - Fassadenveränderungen 4
 - Fenster 4
 - Umgebungsgestaltung 5
- Ein- und Ausfahrten 15
- Einfriedigungen 12; 13
- Einfriedungen 19
- Einordnung 19
- Einwirkungen 21
- Empfindlichkeitsstufe 3
- Energiesparmassnahmen 15
- Erdgeschoss 4
- Ersatzaufforstungen 8
- Erschliessung 2
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 21
- Estrich 16
- Farbmuster 19
- Fasadengliederung 18
- Fensterfläche 16
- Feuchtigkeitsisolation 15
- Firsthöhe 3
- Foundation 15
- Gänge 17
- Garagenvorplatz 18
- Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen 16
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 12
- Gebäudehöhe 3; 8
- Gebäuelänge 8
- Geltungsbereich 1
- Geruch 21
- Geschosshöhe 3
- Geschosszahl 14
- geschützter Waldrand 11
- Gestaltungsplan 2; 4
- Gewerbe 14
- Gewerbezone 3; 6
- Gliederung 18
- Grenz- und Gebäudeabstand 16
- Grenzabstand 3; 8; 12
- Grenzbereinigung 2
- Grünflächenziffer 3; 6; 7; 12
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) 1
- Hecken 11
- Hochstammobstbestand 11
- Hydranten 15
- Industriezone 3; 6
- Kabelverteilkasten 15
- Keller 16
- Kinderwagen 18
- Kommissionen 22
- Konstruktion 15
- Kulturobjekte 11
- Lampen 15
- Landschaftsschutzzone 10
- Landumlegung 2
- Landwirtschaftsbetriebe 4

Landwirtschaftszone 8; 10

Bauten 8

Lärm 21

Lärmschutz 21

Lebendverbaumethoden 20

Leitungsmasten 15

Magerwiesen 9

Material 15

Material- und Farbmuster 6; 7

Materialablagerungen 20

Materialwahl, Farbe 19

Mehrfamilienhäuser 5

Modelle 19

Nachisolation 16

Naturobjekte 10

Naturschutz

Abgeltung 21

Unterhalt und Pflege 20

Naturschutzzonen im Wald 9

Naturschutzzonen Kulturland 9

Nebenräume 16

ökologische Ausgleichsflächen 12

Ortsbildschutz 18

Parabolspiegel 5

Parkraumkonzept 2; 17

Personenunterstände 15

Rampen 15

Rauch 21

Raumgrösse 16

Raumhöhe 16

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume 16

Regeln der Baukunst 15

Reiheneinfamilienhäuser 5

Richtlinien zum Vollzug Naturschutz 9; 22

Richtwert 3

Ruinen, Baulücken 20

Russ 21

Schall- oder Wärmeschutz 17

Schutzzonen 20

Sicherheit 15

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen 17

Siedlungsentwicklung 2

Sondernutzungsplanung 2

Spielplätze 18

Staub 21

Steinbruch 11

Stellung (Firstrichtung) 18

Strahlen 21

Strassenabstand 12

Strassenraum 18

Stützmauern 13; 20

Terrainsicherungen 20

Terrainveränderungen 19

Treppen 17

Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 19

Übergeordnetes Recht 1

Uferschutzzone 3; 8

Umgebungsarbeiten 20

Umgebungsgestaltung 7; 19

Umgebungsplan 5; 6; 7; 19

Umweltschutz 21

Ungleichverteilung der Grenzabstände 12

Untergeschoss 14

Velos 18

Ver- und Entsorgungseinrichtungen 15

Verkehr 14

Verkehrs- und Werkleitungstafeln 15

Verkehrsrichtplan 2

Verkehrssicherheit 19

Vollgeschosse 3

Vollzugskontrollen 22

Vorgärten 5

Wachstum 2

Wohnzone MF 3; 5

Wohnzone W2 3; 5

Wohnzonen 5

Zentrumszone 3; 4

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3; 7

Zone mit höherer Immissionstoleranz WG 6

Zonenübersicht 3

Zuständigkeit 22