



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Beschluss Gemeindeversammlung: 14. November 2003

Genehmigung Regierungsrat: 31. März 2004

Teiländerung

Beschluss Gemeindeversammlung: 19. Juni 2009

Genehmigung Regierungsrat: 13. Januar 2010

(Seiten 23 - 24)

Inhaltsverzeichnis

	1. Geltungsbereich	
§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3
	2. Raumplanung	
§ 3	Kommunale Pläne, Inventare, Verdichtung und Siedlungserneuerung	3
§ 4	Sondernutzungsplanung	3
	3. Zonenvorschriften	
	3.1 Bauzonen	
§ 5	Bauzonen	4
§ 6	Wohnzonen W1, W2 und W3	4
§ 7	Wohn- und Gewerbezone WG	5
§ 8	Zentrumszone Z	6
§ 9	Arbeitszone A1	6
§ 10	Arbeitszone A2	6
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	7
§ 12	Grünzone G	7
	3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes	
§ 13	Landwirtschaftszone L	7
§ 14	Bauten in der Landwirtschaftszone	8
§ 15	Intensiv-Landwirtschaftszone IL	8
§ 16	Spezialzone Rotenbühl SPR	8
§ 17	Materialabbauzone	9
	3.3 Schutzzonen	
§ 18	Naturschutzzone Wald	9
§ 19	Uferschutzzone	9
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 20	Landschaftsschutzzone	10
§ 21	Aufforstungsflächen	10
	3.4 Schutzobjekte	
§ 22	Naturobjekte, Hecken und Ufergehölze, Einzelbäume, Hochstamm-Obstgärten, Weiher, Richtlinien Vollzug Naturschutz	10
§ 23	Kulturobjekte mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	11
§ 24	Archäologische Interessegebiete	12

4. Definitionen		
§ 25	Gewerbe	12
§ 26	Ausnutzungszuschläge	12
§ 27	Mehrlängenzuschlag	12
§ 28	Grenzabstand gegenüber dem Kulturland	12
§ 29	Gebäudeabstand	13
§ 30	Brüstungen bei Flachdachbauten, Abgrabungen	13
5. Bauvorschriften		
§ 31	Benennung, Benützung von Privateigentum	13
§ 32	Allgemeine Anforderungen	13
§ 33	Energiesparmassnahmen	14
§ 34	Ausrichtung der Wohnungen	14
§ 35	Raumhöhen, Fensterflächen, Abstellräume, Balkone, Entsorgung, Velos	14
§ 36	Spielplätze	14
§ 37	Arealüberbauungen	15
6. Schutzvorschriften		
§ 38	Ortsbildgestaltung	15
§ 39	Umgebungsgestaltung	16
§ 40	Einwirkungen	16
7. Vollzug und Verfahren		
§ 41	Zuständigkeit	17
§ 42	Gebührenreglement, Richtlinien zum Vollzug Naturschutz	17
8. Schluss- und Übergangsbestimmung		
§ 43	Aufhebung bisherigen Rechts	17
Anhang 1: Liste der Kulturobjekte		18

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² Hinweise auf das übergeordnete Recht finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

*Weitere Pläne und
Inventare*

² Weitere Pläne und Inventare (Verkehrsrichtplan, Entwicklungsplan, Landschaftsplan, Versorgungsplan und dergleichen) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

³ Der Gemeinderat erstellt bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

§ 4

*Sondernutzungs-
planung*

¹ Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen oder sinnvoll abgegrenzte Teilgebiete davon dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Innerhalb der im Bauzonenplan blau bandierten Flächen ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W1	0.40	7.00 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II *	§ 6
Wohnzone W 2	0.50	7.00 m	4.00 m	6.00 m	30.00 m	II *	§ 6
Wohnzone W 3	0.60	9.50 m	5.00 m	8.00 m	40.00 m	II *	§ 6
Wohn- und Gewerbezone WG	0.60 (0.50**)	7.50 m	4.00 m	6.00 m	40.00 m	III	§ 7
Zentrumszone Z	0.70 (0.60**)	10.00 m	5.00 m	8.00 m		III	§ 8
Arbeitszone A1		14.00 m	***			III	§ 9
Arbeitszone A2		16.00 m	***			IV	§ 10
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA			***			II *	§ 11
Grünzone G							§ 12

* Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung, in allen übrigen Bereichen die Empfindlichkeitsstufe II.

** maximaler Anteil Wohnen

*** Grenzabstand = $\frac{1}{2}$ der effektiven Gebäudehöhe, minimal jedoch 5.00 m.

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

*Wohnzonen
W1, W2 und W3*

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Auf die landschaftlich exponierten Lagen im Gebiet "Luegeten/Ziegelmatte" ist bei der Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung besonders Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen von mehr als 2.50 m sind nicht zulässig. Stützbauwerke sind auf ein Minimum zu reduzieren, wenn möglich als Lebendverbau auszuführen oder bei Massivbauweise zu begrünen.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

§ 7

Wohn- und Gewerbezone WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² Der grosse Grenzabstand ist nur bei Gebäuden resp. Gebäudeteilen mit mehr als einer Wohneinheit einzuhalten.

³ Oberirdische Verkehrsanlagen und Abstellflächen für Fahrzeuge oder Material sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁴ Die orange bandierte Fläche ist für gewerbliche Bauten und Lagerflächen bestimmt. Zusätzlich ist eine Wohneinheit für den Betriebsinhaber oder die -inhaberin sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es gilt eine Baumassenziffer von maximal 1.7. Bauten und Anlagen sind aufgrund der exponierten Lage besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Zur Sicherung dieser Ziele kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung erlassen.

⁵ Innerhalb der rot bandierten Fläche gelten besondere Vorschriften, um den bestehenden Charakter der Gebäudegruppe Tieffurt sowie eine beschränkte Entwicklung in diesem Gebiet zu sichern. Unter Wahrung der Schutzziele gemäss kant. Denkmalschutzdekret resp. § 21 BNO sind innerhalb der bestehenden Gebäude Umbauten und Umnutzungen möglich, selbst wenn dabei die zonengemässen Massvorschriften inkl. Ausnützungsziffer nicht eingehalten werden.

Neubauten müssen einen Gewerbeanteil von mindestens 2/3 aufweisen. Ihr Abstand gegenüber der Tieffurtstrasse kann auf 1.50 m reduziert werden. Sie sind besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Zur Sicherung dieses Ziels kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung erlassen.

Die Gewässerfläche des bestehenden Mühlekanals ist Bestandteil der Zone WG und kann bei einer allfälligen Aufhebung des Kanals entsprechend genutzt werden.

§ 8

Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone Z umfasst den historischen Dorfkern sowie Flächen für bestehende und zukünftige Nutzungen, welche den Zentrumscharakter fördern. Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere solche mit einer öffentlichen Funktion oder grösserem Publikumsverkehr.

² Um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, werden in dieser Zone an die Gestaltung der Bauten und Freiräume besonders hohe Anforderungen gestellt. Neubauten sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie mit den bestehenden Gebäuden harmonieren und die historische Entwicklung des Dorfkerns ablesbar bleibt. Dies gilt insbesondere entlang der wichtigsten Strassenräume (Kantonsstrassen und Kirchstrasse) sowie im Umfeld geschützter Bauten.

³ Der Gemeinderat kann eine Reduktion der zonengemässen Grenzresp. Gebäudeabstände bewilligen, wenn dies eine ortsbaulich bessere Lösung ermöglicht und weder die Wohnhygiene noch die Nachbarinteressen wesentlich beeinträchtigt werden.

⁴ Bauwillige haben zur Abklärung der Randbedingungen frühzeitig, nach Möglichkeit vor Beginn der Projektierung, mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf eine fachliche Beratung vermitteln und ergänzende Auflagen bezüglich der Lage und Gestaltung von Bauten und Freiräumen sowie der Bepflanzung erlassen.

§ 9

Arbeitszone A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohem Schwerverkehrsaufkommen sind nicht zulässig.

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

³ Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung, Dachform und Begrünung, erlassen. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.

§ 10

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohem Schwerverkehrsaufkommen sowie Verkaufsflächen sind nicht zulässig

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

³ Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung, Dachform und Begrünung, erlassen. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.

⁵ Innerhalb der in der Arbeitszone A2 farbig bandierten Fläche werden die allgemeinen Zonenbestimmungen durch einen Gestaltungsplan ergänzt. Dieser regelt namentlich die Waldabstände durch differenzierte Waldbaulinien, hält erhaltenswerte Naturelemente (Hecken usw.) sowie arealinterne Massnahmen zum ökologischen Ausgleich fest und zeigt die Grundzüge der Bebauung sowie die Anschlusspunkte der externen Erschliessung auf. Im Rahmen dieses Gestaltungsplans kann die zulässige Gebäudehöhe bis auf maximal 25.00 m erhöht werden.

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

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

² Der Gemeinderat legt die zulässigen Gebäudemasse und die internen Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 12

Grünzone G

¹ Die Grünzone dient aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes als Trennfläche und als Erholungsgebiet.

² Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone dienenden Bauten freizuhalten. Zulässig sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, welche dem Zonenzweck dienen.

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 13

Landwirtschaftszone L

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

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) sind unter Vorbehalt von Absatz 4 bis 50 a pro Anlage zulässig, soweit keine überwiegenden - insbesondere keine landwirtschaftlichen - Interessen entgegenstehen.

⁴ Innerhalb der im Kulturlandplan bezeichneten Aufforstungsflächen sind im Rahmen der Zweckbestimmung von § 21 Ersatzaufforstungen oder ökologische Ausgleichsmassnahmen von mehr als 50 a gestattet.

⁵ Die gestrichelt schraffierten Bereiche der Landwirtschaftszone bezeichnen Gebiete, welche der Sicherung von Siedlungstrenngürteln dienen. Innerhalb dieser Flächen sind Hochbauten mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² nicht zulässig.

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Intensiv-Landwirtschaftszone IL

¹ Die Intensiv-Landwirtschaftszone IL ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinaus gehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sowie auf den Standort angewiesen sind und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Die Zone IL "Berg" dient dem produzierenden Gemüse- und Gartenbau.

⁴ Die Zone IL "Rotenbühl" dient der Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse. Hochbauten sind nur innerhalb des blau punktierten Perimeters zulässig.

⁵ Die Bauvorschriften richten sich nach § 14.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Spezialzone Rotenbühl SPR

¹ Die Spezialzone Rotenbühl ist bestimmt für Bauten und Anlagen, welche in Zusammenhang mit der angrenzenden Intensivlandwirtschaftszone stehen sowie dem Verkauf der entsprechenden Produkte, gartenbaulicher Hilfsmittel und Geräte dienen. Neben den Bauten und Anlagen für die Produktion ist das Erstellen von maximal 1'500 m² geschlossenen oder überdeckten Verkaufsflächen sowie 80 Parkplätzen zulässig.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 14.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind.

² Der eigentliche Materialabbau setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone

⁵ Bei der Rekultivierung sind 10% der Fläche naturnah zu gestalten (Hecken, Magerwiesen, Kiesflächen usw.).

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzone Wald

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

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

³ Bei der Bewirtschaftung der Naturschutzzone "Rotenbühl" ist auf die speziellen Schutzziele des Frauenschuhstandortes Rücksicht zu nehmen. Im Interesse eines wirksamen Schutzes kann der Gemeinderat ein partielles Betretungsverbot, verbunden mit einer Einzäunung, erlassen.

⁴ Die Naturschutzzone Chühau/Mösli/Hofguet bezeichnet ein Gebiet mit naturvorrangiger, ökologischer Bewirtschaftung. Innerhalb der Totholzinsel im nördlichen Teil ist auf die langfristige forstliche Nutzung zu verzichten.

§ 19

Uferschutzzone

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone umfasst - wo nicht speziell bezeichnet und vermasst - beidseits der Gewässer einen Streifen von 3.00 m ab Uferlinie resp. Grenze Gewässerparzelle bei vermarkten Gewässern.

² Veränderungen am Gewässer sowie an der Uferbestockung sind verboten, ebenso Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Umbruch, Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln. Vorbehalten bleiben Gewässerrenaturierungen und vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen, bewilligte Einleitungen sowie notwendige Erschliessungs- und Gewässerschutzanlagen (Regenbecken, Schächte, Kanäle usw.).

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

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

§ 21

Aufforstungsflächen

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Aufforstungsflächen dienen der Renaturierung der Bünz und des Lehmhofbaches.

² Die genaue Abgrenzung der Aufforstungen, die Renaturierungsmassnahmen usw. richten sich nach der Rodungsbewilligung und den erforderlichen Verträgen.

3.5. Schutzobjekte

§ 22

*Naturobjekte,
Allgemeines*

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

<i>Hecken und Ufergehölze</i>	² Die bezeichneten Hecken, Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Zu diesem Zweck darf im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Der Schutz umfasst nebst der bestockten Fläche in der Regel einen allseitig vorgelagerten Krautsaum von 3 m. Der Gemeinderat kann eine Rodung bewilligen, wenn zwingende Gründe dies erfordern und geeigneter Ersatz geschaffen wird.
<i>Einzelbäume</i>	³ Die bezeichneten, markanten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung erteilen. Diese ist in der Regel mit Ersatzaufgaben zu verbinden.
<i>Hochstamm-Obstgärten</i>	⁴ In den im Kulturlandplan bezeichneten Gebieten sollen zur Gestaltung des Landschaftsbildes und aus ökologischen Gründen hochstämmige Obstbäume erhalten resp. neu gepflanzt werden. Der vorhandene Bestand ist zu pflegen, abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neuanpflanzungen durch eine unentgeltliche Beratung der Grundeigentümer sowie finanzielle Beiträge im Rahmen des Budgets.
<i>Weiher</i>	⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten Weiher sind in ihrem Bestand geschützt. Sie sind vor Verlandung zu schützen und der umgebende Baumbestand ist periodisch auszulichten.
<i>Richtlinien Vollzug Naturschutz</i>	⁶ Die kommunalen Richtlinien zum Vollzug Naturschutz enthalten ergänzende Schutzbestimmungen, Entwicklungsziele und Hinweise zum Vollzug.

§ 23

<i>Kulturobjekte mit Substanzschutz</i>	<p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.</p> <p>² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.</p>
<i>Gebäude mit Volumenschutz</i>	³ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in Absatz 1 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

⁴ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

§ 24

*Archäologische
Interessegebiete*

Die archäologischen Interessegebiete bezeichnen Bereiche im Umfeld bis heute bekannter archäologischer Fundstellen. Sie werden im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten innerhalb dieser Gebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

4. Definitionen

§ 25

Gewerbe

¹ Als nicht störendes 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.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 26

Ausnutzungszuschläge

Es werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:

- Für unbeheizte, verglaste Gebäudeteile zur passiven Nutzung der Sonnenenergie: effektive Fläche, maximal jedoch 20 m².
- Für Bauten, welche den Minergie-Standard erfüllen: 10% auf die zonengemässe Ausnutzungsziffer der Einzelbauweise. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 27

*Mehrlängen-
zuschlag*

Wird die Gebäudelänge von 25.00 m überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m. Für die Zentrumszone gilt kein Mehrlängenzuschlag.

§ 28

*Grenzabstand gegen-
über Kulturland*

Gegenüber dem Kulturland müssen Hauptbauten den zonengemässen kleinen Grenzabstand einhalten, auch wenn die entsprechende Abgrenzung nicht mit einer Parzellengrenze zusammenfällt.

§ 29

Gebäudeabstand

Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht gewährleistet sind.

§ 30

Brüstungen bei Flachdachbauten

¹ Weist eine Flachdachbaute eine begehbare Dachterrasse mit einer Brüstung auf, wird die zulässige Gebäudehöhe gemäss § 5 um 1.00 m erhöht.

Abgrabungen

² Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, reduziert sich die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe auf dieser Seite um die Höhe der Abgrabung.

5. Bauvorschriften

§ 31

Benennung

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

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 32

Allgemeine Anforderungen

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

² Sofern erforderlich, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 33

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme bzw. 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 werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

³ Erdregister haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

§ 34

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 35

Raumhöhen

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten folgende Anforderungen:

- Raumhöhe minimal 2.30 m. Bei Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe mindestens auf 1/3 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m einzuhalten.

Fensterflächen

- Fensterflächen minimal 1/10 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m, wenigstens aber 0.80 m². Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.

Abstellräume, Balkone und Entsorgung

² Abstellräume, Balkone und Vorkehrungen für die Entsorgung des Hauskehrichts sind zweckmässig zu dimensionieren bzw. anzuordnen.

Velos, Kinderwagen

³ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Autoabstellplätze

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Regel 2/3 der für die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlichen Abstellplätze überdeckt anzulegen und zu begrünen.

§ 36

Spielplätze

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

² Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 37

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3, WG und Z zulässig. Ausgenommen davon ist die senkrecht schraffierte Fläche in der Zone W2.

² Arealüberbauungen erfordern in den Zonen W1, W2 und Z eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m², in den übrigen Zonen eine solche von 3'000 m². Innerhalb des gelb bandierten Bereichs der Zone WG beträgt die Minimalfläche 1'500 m².

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung kann die maximale Ausnutzungsziffer um 0.1 erhöht werden.

⁴ Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen und der maximalen Gebäudelänge sind möglich, sofern betroffene Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. In der Zone W1 sind die zonengemässen Gebäudehöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 3.00 m überschritten werden. Innerhalb der gelb bandierten Bereiche der Zone WG ist eine Erhöhung um maximal 4.50 m zulässig. Wenn die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise überschritten wird, ist gegenüber Nachbargrundstücken der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

6. Schutzvorschriften

§ 38

Ortsbildgestaltung

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, Einfriedigungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 39

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige 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 Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte usw. aufweisen.

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

⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 40

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

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 usw.

³ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

7. Vollzug und Verfahren

§ 41

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Für die Betreuung der Naturschutzobjekte und -zonen kann er eine Natur- und Landschaftskommission einsetzen. Für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen ist der Beizug externer Fachleute sowie regionaler Stellen möglich.

§ 42

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem kommunalen Baugebührenreglement.

Richtlinien zum Vollzug Naturschutz

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 43

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung und der Bauzonenplan vom 13. Juni 1986 inkl. Änderungen vom 19. November 1993 sowie die Nutzungsordnung Kulturland und der Kulturlandplan vom 19. November 1993 aufgehoben.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung Dottikon am 14. November 2003

GEMEINDERAT DOTTIKON

Marc Staubli, Gemeindeammann

Ernst Gisi, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 31. März 2004

In Kraft seit 1. April 2004

Anhang 1: Liste der Kulturobjekte

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

- 1 Tieffurtmühle, 1803; Tieffurtstrasse 2

Kommunale Kulturobjekte

- 11 Kath. Pfarrkirche St. Johann, 1862-65; Wohlerstrasse
12 Kath. Pfarrhaus, 1863; Wohlerstrasse 2
13 Altes Schulhaus, 1910-12; Hübel
14 Ehemaliges Gasthaus "Sonne", 1809; Hendschikerstrasse 14
15 Landhaus "Fildihof" mit Scheune, 1793; Hendschikerstrasse 22
16 Westseitige Fassade der Stallscheune Tieffurtmühle, 1795; Tieffurtstrasse 1
17 Ehemaliges Waschhaus der Tieffurtmühle, 1793; Tieffurtstrasse 1
18 Ehemalige Mühle, 1811; Bahnhofstrasse 14
19 Wohnhaus 1783/1840; Bahnhofstrasse 10
20 Villa César inklusive Park, jedoch ohne Nebenbaute und nordöstlicher/nordwestlicher
Randbereich des Parks; 1899; Hendschikerstrasse 8
21 Bauernhaus, 1828; Alte Hägglingerstrasse 29
22 Ehemaliges Waschhaus und Felskeller zu Nr. 23, um 1840/50; Alte Hägglingerstrasse 29;
23 Ehemaliges Bauernhaus, um 1800; Alte Hägglingerstrasse 17
24 Wohnhaus Dr. Obrist, 1851; Alte Hägglingerstrasse 12
26 Ehemalige Hutnäherei, 1897; Kirchstrasse 1
27 Bürogebäude 1930 (ca. 1950 erweitert); Bleicheweg
28 Türgewände und Schild über Türsturz, ehemalige Hufschmiede, 1838; Bahnhofstrasse 9
40 Wegkreuz, 1670; Hendschikerstrasse
41 Wegkreuz, 1875; Alte Hägglingerstrasse
42 Wegkreuz, 1854; Bachstrasse
43 Wegkreuz, 1726; Bahnhofstrasse
44 Wegkreuz, frühes 19. Jh.; Othmarsingerstrasse
45 Wegkreuz, 1970; Hägglingerstrasse
46 Wegkreuz
47 Brunnen, 1858; Bahnhofstrasse 8
48 Alter Grenzstein, Alte Hägglingerstrasse
49 Historisches Trasse Landstrasse Lenzburg-Bremgarten (AG 42.1.1)
51-59 Grenzsteine



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

- Ergänzung § 10 (Arbeitszone A2)
- Änderung § 22 (Naturobjekte), § 26 (Ausnützung) und § 29 (Gebäudeabstand)
- Neuer § 40a (Hochwasserschutz)

Beschluss Gemeindeversammlung: 19. Juni 2009

Genehmigung Regierungsrat: 13. Januar 2010

Es wird folgenden **Änderungen/Ergänzungen** (fett) zugestimmt:

Änderungen Bauzonenplan

- Umzonung einer Fläche von 0.48 ha an der Wohlerstrasse von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone A2
- Umzonung einer Fläche von 0.19 ha im Gebiet Egelmoos von der Wohnzone W2 in die Wohn- und Gewerbezone WG

Änderungen Waldgrenzenplan

Formale Anpassung aufgrund obiger Umzonung

Änderungen Bau- und Nutzungsordnung

§ 10 Abs. 6 neu:

⁶ Innerhalb der weiss schraffierten Fläche der Arbeitszone A2 Wohlerstrasse sind insbesondere Verkehrs- und Lagerflächen sowie Abstellplätze, jedoch keine Hochbauten zulässig.

§ 22 Abs. 3 abgeändert:

³ Die bezeichneten, markanten Einzelbäume sind angemessen zu pflegen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat auf Gesuch hin eine Schlagbewilligung erteilen. Diese ist in der Regel mit Ersatzauflagen zu verbinden.

§ 26 Abs. 1 und 2 abgeändert, lautet neu:

¹ Dem Wohnen und dem Gewerbe dienende oder hierfür verwendbare Flächen in Dach- und Untergeschossen zählen insoweit nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF), als sie pro Gebäude insgesamt nicht mehr als 40% des Durchschnitts der anrechenbaren BGF aller Vollgeschosse entsprechen. Die darüber hinaus gehende Fläche zählt zur anrechenbaren BGF.

² Es werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:

- Für unbeheizte, verglaste Gebäudeteile zur passiven Nutzung der Sonnenenergie: effektive Fläche, maximal jedoch 20 m² **pro Wohneinheit.**
- Für Bauten, welche den Minergie-Standard erfüllen: 10% auf die zonengemässe Ausnutzungsziffer der Einzelbauweise. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 29 Abs. 2 neu:

² Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit einem zu geringen Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Vorschriften rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 40a Hochwasserschutz neu:

¹ Bei Bauvorhaben in den OeBA-Zonen Husmatt und Hofmatt, in der Arbeitszone A2 Süd (Dottikon ES), in der Zentrumszone Bünzhalde sowie in der Wohn- und Gewerbezone Tieffurt sind seitens der Bauherrschaft und auf deren Kosten zweckmässige Vorkehrungen zu treffen, um das Schadenspotenzial im Fall eines Hochwassers möglichst klein zu halten. Die Massnahmen sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten und im Baugesuch auszuweisen.

² Massgebende Grundlagen sind die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.