

Gemeinde Fahrwangen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Inhalte

BNO

- von der Gemeindeversammlung am 18. September 2013 beschlossen
- vom Regierungsrat am 23. März 2016 genehmigt

Teiländerung BNO „extensiv genutzte Wiese“ und „kommunale Schutzobjekte“

- von der Gemeindeversammlung am 26. November 2015 beschlossen
- vom Regierungsrat am 23. März 2016 genehmigt

Teiländerung BNO „Gewerbezone Guggelimatt“ 2019

- von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2019 beschlossen
- vom Regierungsrat am 13. Februar 2020 genehmigt

Teiländerung BNO 2019

- von der Gemeindeversammlung am 03. September 2020 beschlossen
- vom Regierungsrat am 17. Februar 2021 genehmigt

Teiländerung „Aescherstrasse 38“

- von der Gemeindeversammlung am 15. Juni 2022 beschlossen
- vom Regierungsrat am 23. November 2022 genehmigt

Unverbindliche Zusammenfassung aller Inhalte der BNO

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Inhalt,
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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten.

² Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erreichung eines attraktiven Dorfzentrums mit gemischten Nutzungen;
- die Erhaltung der Standortvorteile mit den attraktiven Wohnlagen, den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie der reizvollen Seen- und Kulturlandschaft;
- die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung der traditionellen Dorfteile sowie der Bauten der Industriekultur;
- die Erreichung einer guten räumlichen und architektonischen Qualität mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung im gesamten Siedlungsgebiet;
- die massvolle Verdichtung unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume;
- der optimierte Langsamverkehr mit attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen sowie mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer;
- die Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden wertvollen Natur- und Landschaftselemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland;
- die Erhaltung des Kulturlandes vorab für eine landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dient.

2.2 Nutzungsplanung, Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität

§ 4

Nutzungspläne

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 sowie die Teilländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 2019, Umsetzung Gewässer- raum, sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Siedlungsentwicklung ² Das Ziel der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

§ 5

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gelten für mittelgrosse Verkaufsnutzungen von weniger als 3'000 m² Nettoladenfläche (NLF) und maximal 1'500 Personenwagenfahrten resp. 200 Fahrten schwerer Nutzfahrzeuge pro Tag folgende Grenzwerte:

- Kernzone / Bereich Bärenplatz: insgesamt max. 3'000 m² NLF
- Kernzone / Bereich ehemaliger Bahnhof: Insgesamt max. 2'000 m² NLF
- Wohn- und Gewerbezone WG3 / Bereich Migros: Insgesamt max. 2'000 m² NLF

§ 5a

Mehrwertabgabe ¹ Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes.

§ 6

¹ aufgehoben

² aufgehoben

Förderung Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität Strassenraumgestaltung ³ Es ist eine gute Durchgrünung mit einheimischen Pflanzen anzustreben. Zu diesem Zweck sind für folgende Gebiete Aufwertungsmassnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbildes zu treffen:

- a) Entlang des Dorfbaches (Vernetzungskorridor)
- b) Entlang der K370 Bahnhofstrasse (Vernetzung Strassenraumgestaltung)
- c) Bärenplatz (Strassenraumgestaltung)
- d) Entlang K252 Aescherstrasse (Ortseingang bis Bärenplatz, Strassenraumgestaltung)
- e) Entlang K252 Sarmenstorferstrasse (Bärenplatz bis Gemeindegrenze, Strassenraumgestaltung)
- f) Entlang K369 Hintergasse (Bärenplatz bis Schongauerstrasse, Strassenraumgestaltung)

⁴ Der Gemeinderat wirkt darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept oder ein Begrünungskonzept zur Aufwertung des Strassenraumes und Aufwertung der Vernetzungskorridore erarbeitet wird.

§ 7

Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 gilt eine Mindestausnutzungsziffer von 0.4. Diese darf nicht unterschritten werden.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 8

Sondernutzungsplanung

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

² Im Sondernutzungsplan für den Perimeter „Oberes Zelgli“ sind die Vorschriften an neue Bauzonen gemäss Umweltschutzgesetz grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 9

Weitere Planungsinstrumente

¹ Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, kommunale Richtpläne, regionale Sachpläne, Landschaftsentwicklungskonzept, kommunaler Gesamtplan Verkehr, Inventare und dergl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und sind für das Grundeigentum nicht verbindlich.

Kommunale Richtpläne

² Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

³ Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

⁴ Bei Bedarf erstellt der Gemeinderat ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

Inventare
Grundlagenpläne

⁵ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, generelles Wasserversorgungsprojekt GWP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

⁶ Die Inventare und die Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen berührt sind. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 10

Bauzonen

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Fassadenhöhe *	Gesamthöhe	Grenzabstand klein gross		max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	---	(8.00 m)	(12.50 m)	o	o	---	III	§ 11
Kernzone	K ocker	(0.85)	(11.00 m)	(15.50 m)	(4.00 m) ¹⁾	o	---	III	§ 12
Wohnzone 2a	W2a gelb	0.35	7.50 m	11.50 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II	§ 13
Wohnzone 2b	W2b orange	0.45	7.50 m	11.50 m	4.00 m	6.00 m	28.00 m	II	§ 13
Wohnzone 3	W3 rot	0.60	10.50 m	14.50 m	5.00 m	10.00 m	---	II	§ 13
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	0.50	7.50 m § 10 Abs. 5	11.50 m § 10 Abs. 5	4.00 m	6.00 m	30.00 m	III	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	0.65	10.50 m § 10 Abs. 5	14.50 m § 10 Abs. 5	5.00 m	10.00 m	---	III	§ 14
Gewerbezone	G violett	---	11.00 m	16.00 m	6.00 m	---	---	III	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	siehe § 16						III	§ 16
Gartenzone	Ga graugrün	siehe § 17						II	§ 17
Grünzone am Siedlungsrand	Gr	siehe § 18						II	§ 18
Uferschutzstreifen	US olivgrün hell	siehe § 22						---	§ 22

¹⁾ Richtwert minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 12 Abs. 4 BNO

* Ermittlung
 Fassadenhöhe: . für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
 . für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist
 . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% und das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „()“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. In der Kernzone K ist bei einer Ausnützung von 0.85 oder höher ein Fachgutachten erforderlich, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderung gemäss § 12 und § 50 BNO ausgewiesen wird.

Lärmvorbelastung	³ In den im Bauzonenplan dargestellt lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Bauweise	⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
Geschosshöhe	⁵ In den Zonen K, D, WG2, und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von max. 4 m aufweisen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen unter Berücksichtigung des Ortsbildes höhere Geschosshöhen bewilligen. In den Zonen WG2 und WG3 dürfen dadurch die Fassaden- und die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 um 1.00 m erhöht werden.

3.1.2 Dorfzone

§ 11

Ziel, Zweck	¹ Die Dorfzone D dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren Dorfteile sowie der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten, Strassen- und Freiräume.
Nutzung	² Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 300 m ² Nettoladenfläche pro Gebäude, öffentliche Bauten und Anlagen und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe.
Bestehende Bauten	³ Bestehende Bauten sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten, zu pflegen und dürfen nicht abgebrochen werden. ⁴ Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. ⁵ Nicht gestattet ist die dauernde Beseitigung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind; ferner die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.

	<p>⁶ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ersatz- und Ergänzungsbauten bewilligen.</p>
Neubauten, Einordnung, Dachform	<p>⁷ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 50 aufgeführten Kriterien. Die Neigung der Dächer hat 35° bis 45° zu betragen, Flachdächer sind in der Regel nur an eingeschossigen An- und Neubauten gestattet.</p>
Beratung, Fachgutachten	<p>⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen. Zu Baugesuchen in der Dorfzone D kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten betr. Einpassung (Ortsbildschutz) einholen.</p>
Antennenanlagen	<p>⁹ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Dorfzone D bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.</p>
Solaranlagen	<p>¹⁰ Solaranlagen für die Warmwassergewinnung und Solarstromanlagen sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. In der Dorfzone D werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.</p>
Fassadenrenovierungen	<p>¹¹ In der Dorfzone D sind Fassadenrenovierungen bewilligungspflichtig.</p>
	<p>§ 11a</p>
Dorfzone Aescherstrasse 38	<p>¹ Innerhalb der Dorfzone D Aescherstrasse 38 ist das ehemalige Vielzweckgebäude in seinem Volumen zu erhalten oder bei einem Ersatzneubau in annähernd gleichem Volumen zu sichern. Die typologischen Merkmale wie Unterteilung in Wohn- und Ökonomie teil und charakteristische Dachform sind beizubehalten. Das Hauptvolumen kann soweit vergrössert werden, als die typologischen Merkmale sichtbar bleiben.</p> <p>² Die Erschliessung hat grundsätzlich über die bestehende Zu- und Wegfahrt auf der Parzelle Nr. 1312 zu erfolgen. Die Aufhebung des Direktanschlusses an die Aescherstrasse (K252) und die Realisierung der rückwärtigen Zu- und Wegfahrt muss erfolgen, sobald bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen erstellt werden, die bestehende Nutzung intensiviert wird oder eine Nutzungsänderung erfolgt.</p>

³ Der Übergang zum Kulturland ist offen und sorgfältig zu gestalten und der natürliche Terrainverlauf zu erhalten. Auf die angrenzende Wohnzone W2a ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

⁴ Hinsichtlich der Zonenkonformität, Ausnutzung, Gebäude- und Firsthöhe, Grenzabstände und Empfindlichkeitsstufe gelten die Bestimmungen der Dorfzone D.

3.1.3 Kernzone

§ 12

Ziel, Zweck

¹ Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns nach städtebaulichen Grundsätzen. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

Nutzungen,
Bauweise

² Sie ist bestimmt für private und öffentliche Dienstleistungen (Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² pro Gebäude, Restaurants, Praxen), höchstens mässig störendes Gewerbe und Wohnungen. Es ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Die Zulässigkeit mittelgrosser Verkaufsnutzungen richtet sich nach § 5 BNO.

³ Lagerhäuser, Verteilzentren, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.

Abstände

⁴ Der Gemeinderat legt die Abstände in der Kernzone K nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Parkierung

⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

Aussenraum-
gestaltung

⁶ Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.

⁷ Es gilt eine Grünflächenziffer von 10%, die als ökologischer Ausgleich auszuscheiden ist. Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen.

⁸ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

⁹ Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze, der Parkierung sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet wird.

Beratung ¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

Antennenanlagen ¹¹ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone K bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.

3.1.4 Wohnzone

§ 13

Wohnzonen ¹ Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zulässig. Läden bis 50 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone W2a ² Die Wohnzone W2a liegt im landschaftlich empfindlichen Gebiet. Sie ist für freistehende Häuser bis maximal 3 Wohneinheiten bestimmt.

Wohnzone W2b ³ Die Wohnzone W2b ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 6 Wohnungen bestimmt.

⁴ In den Wohnzonen W2a und W2b dürfen Bauten mit Flachdach eine max. Fassadenhöhe von 8.5 m aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

Wohnzone W3 ⁵ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Wohnbauformen bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

3.1.5 Mischzone

§ 14

Wohn- und Gewerbe-
bezonen

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe sowie für Dienstleistungen und landwirtschaftliche Bauten. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Die Zulässigkeit mittelgrosser Verkaufsnutzungen richtet sich nach § 5 BNO.

3.1.6 Gewerbezone

§ 15

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und Betriebsinhaberinnen, Hauswarte und Hauswirtinnen sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m² Geschossfläche gestattet. Verkaufsnutzungen bis 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

² *aufgehoben*

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Nach Möglichkeit sind Parkflächen, Wege und Plätze wasserdurchlässig zu gestalten.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt 10%. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

⁵ Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

⁶ Die Verkehrsanlagen und Parkflächen sind nach den Bedürfnissen im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dimensionieren. Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

§ 15a

Gewerbezone
Güggelimatt
Gü

¹ Die Gewerbezone Güggelimatt Gü ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, welche der Neuansiedlung des bestehenden, in der Gemeinde ansässigen Holzbaubetriebes dienen. Ausstellungsflächen für auf dem Areal hergestellte Produkte bis 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen. Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 15 BNO.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, wobei innerhalb des schraffierten Bereiches der bedingten Einzonung die Planungswerte und in den übrigen Bereichen die Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind. Im Bereich der einzuhaltenden Planungswerte ist bei einer Wohnnutzung eine Gesamtdämpfung von 18 dB(A) bei sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Wohnraum nötig.

³ Die maximal zulässige Gesamthöhenkote beträgt 551 m ü.M. Die maximal zulässigen Höhenkote darf lediglich durch technisch notwendige Anlagen überschritten werden. Im Übrigen gelten die Abstände und die Grünflächenziffer der Gewerbezone. Der Gemeinderat kann eine Reduktion der Grünflächenziffer von 10% auf 5% bewilligen, sofern eine ökologische mindestens gleichwertige Begrünung ausgewiesen wird (z.B. Dach-, Fassadenbegrünung oder vollständig standortgerechte, einheimische Bepflanzung).

⁴ Für die zonenkonforme Nutzung ist eine Erschliessung ab neu zu planendem und auszubauendem Knoten an der Sarmenstorferstrasse erforderlich.

⁵ Wird nicht spätestens innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Gewerbezone Guggelimatt mit dem Bau von zonengemässen Bauten und Anlagen begonnen, so fällt die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche automatisch in die Landwirtschaftszone zurück und die bedingten Einzonungen fallen entschädigungslos dahin.

⁶ Zur Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung ist mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Das Baugesuch inkl. Umgebungsplan werden vom Gemeinderat unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson hinsichtlich folgender Kriterien geprüft:

- Volumetrie / Formensprache, Farb- und Materialkonzept, Aussenraumgefüge mit Parkierung, Terrainveränderungen
- Sorgfältige und differenzierte optisch wirksame Gestaltung von Ortseingang, Strassenraum und Siedlungsrand
- Art der Bepflanzung (räumliche Wirkung, standortgerecht, einheimisch, Vernetzung in Landwirtschaftsgebiet, 5 vorwiegend kronenbildende Bäume)

Zur optischen Gliederung des Strassenraumes und zur sanften Gestaltung der Siedlungsrandes sind mit einheimischen Laubbäumen oder Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 16

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

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

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

3.1.8 Weitere Bauzonen

§ 17

Gartenzone Ga

¹ Die Gartenzone Ga dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen.

² In der Gartenzone Ga sind Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen von Biotopen zugelassen.

§ 18

Grünzone Gr
am Siedlungsrand

¹ Die Grünzone Gr dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.

² Sofern nichts anderes bestimmt wird, sind die Grünzonen von allen Bauten freizuhalten.

³ In der Grünzone „Breite“ sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke usw.), Ortseingangstafeln sowie Kleinbauten und Anlagen, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 19

Landwirtschaftszone LW

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 20

Bauten in der Landwirtschaftszone LW

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

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassadenhöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnissen und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der Fassadenhöhen, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 21

Naturschutzzonen
im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist soweit nichts anderes festgelegt das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

⁴ Das Ausbringen bzw. Aussetzen von Pflanzen und Tieren ist verboten, ebenso das Sammeln bzw. Entnehmen von Pflanzen und Tieren.

⁵ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzziels können bewilligt werden.

⁶ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden:

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

Zuständigkeit für
Unterhalt und
Pflege

⁷ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁸ Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen. Er lässt sich durch die zuständige Fachkommission beraten.

⁹ Die Naturschutzzonen werden extensiv bewirtschaftet. Es gelten in der Regel die Bewirtschaftungsrichtlinien des Bundes für ökologische Ausgleichsflächen. Ergänzende Bestimmungen sind bei den jeweiligen Zonentypen aufgeführt.

¹⁰ Folgende im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

Zone	Bezeichnung im Plan	Charakterisierung, Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese (Mager- und Trockenstandorte)	hellgelb T / R	Artenreiche Heuwiese, trockener Ausprägung auf sehr nährstoffarmen Böden (hoher Anteil Magerkeitszeiger). Lebensräume für selten gewordene und gefährdete Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	<ul style="list-style-type: none"> - Jährlich 1 - max. 2 x mähen. Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähauflbereitem ist untersagt. - Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien. - Aufkommende Gehölze roden, kein Aufforsten, keine Bewässerung, kein Abbrennen, keine Düngung und keine Beweidung. - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind. - <u>Empfehlungen:</u> Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, einzelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen.
Extensiv genutzte Wiese (Fromentalwiese)	gelb EW	Artenreiche Heuwiese trockener bis mässig feuchter Ausprägung auf nährstoffarmen bis wenig nährstoffreichen Böden; Verbindungs- und Vernetzungselement	<ul style="list-style-type: none"> Heu- und Emdschnitt. 1 –2 Nutzungen; Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähauflbereitem ist untersagt. - Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien - In der Regel keine Düngung. Allenfalls höchstens eine jährliche Düngung mit leichter Mistgabe, keine anderen Düngemittel.

Zone	Bezeichnung im Plan	Charakterisierung, Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
(Fortsetzung)	gelb EW		<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind. - Beweidung: letzter Aufwuchs bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien, sofern nichts anderes vereinbart wurde. - <u>Empfehlungen</u>: Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, einzelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen.
Wiesenstreifen	grün gestrichelt	Entlang von Wegen und Strassen ist ein Wiesenstreifen von mindestens 0.5 m Breite stehen zu lassen	<ul style="list-style-type: none"> - Auf diesen Streifen dürfen weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel angewendet werden (KIP ÖLN-Richtlinien 7.2).
Pufferstreifen	orange / Schraffur	Entlang von Waldrändern einen 3 m breiten Pufferstreifen anlegen.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Pufferstreifen muss aus einem sichtbaren grün oder Streueflächenstreifen bestehen. - Es dürfen weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel angewendet werden (KIP ÖLN-Richtlinien 7.2). - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind (erlaubte Wirkstoffe gemäss KIP ÖLN-Richtlinien Kap. 6.1, Tab. 4). - Auf diesen Pufferstreifen dürfen keine Siloballen, Kompost und Mist gelagert werden. Die Lagerung von unbehandeltem Holz ist gestattet.
Wenig intensiv genutzte Wiese	lachsrot WW	Wenig intensiv genutzte Wiese, Artenreiche Wiese. Potentielle Standorte sind durch eine Nutzungsextensivierung allmählich in eine extensive Wiese zu überführen. Verbindungs- und Vernetzungselement	<ul style="list-style-type: none"> - Heu- und Emdschnitt resp. Grasbewirtschaftung: 2-3 Nutzungen, Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähaufbereitern ist untersagt. - Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien - Beschränkte Düngung mit Mist oder Phosphor-Kali-Mineraldünger. - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind. - Beweidung: letzter Aufwuchs bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien, sofern nichts anderes vereinbart wurde. - Nach Ausmagerung gelten die Vorgaben für Extensive Wiesen. - Empfehlungen: Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, einzelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen.

Zone	Bezeichnung im Plan	Charakterisierung, Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Streuwiese, Streuflächen	türkis S	Als Streufläche wird die Vegetation auf Feucht- und Nassstandorten mit traditioneller Streuenutzung auf nährstoffarmen Böden bezeichnet. Sog. Feucht- oder Nasswiesen können auch auf nährstoffreicheren, aber ungedüngten Böden vorkommen. Riedwiese / Flachmoor	<ul style="list-style-type: none"> - Max. 1 Streuschnitt pro Jahr, mind. 1 x pro 3 Jahre; Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähaufbereitern ist untersagt. - Möglichst leichte Bewirtschaftungsfahrzeuge verwenden. - Frühester Schnitt im Herbst / Winter gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien. - Keine Düngung, kein Pflanzenbehandlungsmittel, keine Entwässerung und Aufforsten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel) - <u>Empfehlungen</u>: Einzelne kleinere Streupartien ungeschnitten über den Winter stehen lassen.
Feuchtgebiete	Grün / hellblau F	Feuchtgebiete sind als landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und Tierarten bzw. -gemeinschaften zu erhalten und zu fördern.	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Düngung und keine Beweidung - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel, Renaturierungsmassnahmen).
Gewässer	mattblau	Laichgebiet, Brutbiotop, Zuwachsen ist zu verhindern.	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.

3.3.2 Uferschutzzone

§ 22

Gewässer und ihre Ufer, Uferschutzzone, Uferschutzstreifen

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahmen von unversiegelten öffentlichen Fusswegen sowie Massnahmen zur Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

² aufgehoben

³ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet.

§ 22a

Gewässerraum /
Gewässerabstand

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

⁵ Bei allen Gewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁶ Beim Hallwilersee wird ein Uferstreifen von 15 m ab dem Rand der Uferlinie festgelegt.

3.3.3 Naturschutzzone Wald

§ 23

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

³ Naturschutzzonen im Wald bezeichnen Standorte mit Waldbeständen, die sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur auszeichnen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald im Naturschutzreglement festgelegt.

⁴ Die Naturschutzzonen im Wald werden wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
L	Naturgemässer Laubmischwald, alt- und totholzreich	Bewirtschaftung nach Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus. (Naturgemäss bedeutet: Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung beizumessen. Anteil standortfremder Baumarten mittelfristig reduzieren. Bereichernde Strukturen und Totholz sollen soweit möglich belassen werden. Nutzung und Massnahmen gemäss Wirtschaftsplan.
F	Wald im Bereich Nunneliweiher, optimale Lebensbedingungen für Amphibien erhalten, fördern, wiederherstellen	Nutzung und Massnahmen gemäss Wirtschaftsplan und Naturschutzreglement

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 24

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den übrigen Schutzzonen gemäss Eintrag im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 BNO. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Baumschulen, verboten.

³ Die bestehenden bzw. im Anhang 3 aufgeführten und im Inventar festgehaltenen Christbaumkulturen in der Landschaftsschutzzone dürfen weiter betrieben und massvoll ausgedehnt werden.

⁴ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Hochwasserschutz, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁵ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.4.2 Ortsbildperimeter

§ 24a

Ortsbildperimeter

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht auf Kosten der Bauherrschaft bei Bedarf Fachleute bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 25

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Bei Ersatzpflanzungen können andere standortheimische Arten verwendet werden, wenn dadurch die landschaftliche Gesamtwirkung erhalten bleibt.

³ Die Naturobjekte werden extensiv bewirtschaftet. Es gelten in der Regel die jeweils aktuell gültigen Bewirtschaftungsrichtlinien des Bundes für ökologische Ausgleichsflächen. Ergänzende Bestimmungen sind bei den jeweiligen Objekttypen aufgeführt.

⁴ Eine allfällige Entfernung von geschützten Naturobjekten, insbesondere von Bäumen in Hecken, darf nur nach Rücksprache mit der Landschaftskommission erfolgen.

⁵ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze mit Pufferstreifen	grüne Signatur Pufferstreifen 3 m nicht dargestellt	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Gehölz: keine Düngung und keine Pflanzenbehandlungsmittel - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen, selektiv pflegen - vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dornsträucher, Struktur- und Artenvielfalt fördern, Kleinstrukturen anlegen (Ast- und Steinhäufen). - Fördern vor allem von Niederhecken.
geschützter Waldrand	Punktlinie / Schraffur	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - Artenreicher, vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen - vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von mind. 6 m Breite auf dem angrenzenden Kulturland.
Hochstammobstgärten-Fördergebiet	grün schraffiert	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung von weiteren Gebieten mit Hochstamm(obst)bäumen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumbestand erhalten, abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (Jungbäume, innert 1 Jahr) - Bei Beweidung ist ein angemessener Weideschutz um die Bäume vorzunehmen. Eine regelmässige Mausbekämpfung ist von Vorteil. - Ein angemessener Pflanzenschutz (gem. Richtlinien der Integrierten Produktion) der Bäume ist erlaubt. - Es dürfen keine Herbizide eingesetzt werden, um den Stammfrei zu halten - Neu und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung

(Fortsetzung)		<ul style="list-style-type: none"> - Förderung von weiteren Gebieten mit Hochstamm(obst)bäumen 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Totholz zulassen für höhlenbrütende Vögel. Angemessene Jungwuchsförderung. - Fördern von Kleinstrukturen und anderen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Obstgartens oder bis max. 50 m Distanz. - Wegen potentieller Mäuseplage im Wurzelbereich keine Spätschnittwiesen anlegen. Frühschnittwiesen im Obstgarten fördern das Nahrungsangebot der Obstgartenvögel.
Einzelbäume, best. Obstbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes - Teilweise Erhaltung als Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang auf Kosten der Gemeinde ersetzen <p><u>Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Absprache der Unterhaltsmassnahmen mit der Landschaftskommission.
Feuchtstelle, Stillgewässer (Weiher, Tümpel)	Symbol	Laichgebiet, Brutbiotop	<p>Unterhalt Laichgewässer für Pionieramphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdichtete Bereiche gezielt befahren, oberflächlichen Bewuchs ev. abstossen und umdeponieren. Ausführung im September / Oktober, wenn allenfalls im Wasser vorhandene Tiere noch nicht kältestarr sind und flüchten können. Geburtshelferkröten-Gewässer vor Eingriff kontrollieren auf überwinterte Kaulquappen und Kaulquappen umplatzieren in vergleichbares Gewässer. - Fördern von Kleinstrukturen, Anlegen von Pufferstreifen von mind. 3 m Breite. <p>Unterhalt Dauergewässer für Frühjahrslaicher:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Termin: Sept. / Oktober. Bei starkem Bewuchs die Hälfte bis 2/3 des Gewässers neu ausheben (Kleinbagger, Heckschaufel, etc.) In Lehmweihern bei Bedarf Lehmschicht ergänzen. Herkömmliche Folienweiher können nicht befahren werden, d.h. Materialentfernung von Hand oder maschinell nur sehr sorgfältig. Potentielle Geburtshelferkröten-Gewässer vor Eingriff kontrollieren auf überwinterte Kaulquappen. Diese allenfalls abfischen und in vergleichbare Gewässer umplatzieren. In Erdkrötengewässern immer Strukturen (Pflanzen, Äste, etc.) zum Spannen der Laichschnüre belassen. Keine Pflanzungen von Seerosen, Schilf, Rohrkolben, Weiden. - Fördern von Kleinstrukturen, Anlegen von Pufferstreifen von mind. 3 m Breite. - Junge Grasfrösche kommen ca. anfangs Juni erstmals ans Land (Froschregen) und halten sich in der unmittelbaren Gewässerumgebung auf. Bewuchs dort daher erst im Herbst mähen. <p>Generell:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Einfangen oder Aussetzen von Tieren; insbesondere keine Fische und exotische Lebewesen. Fische konkurrenzieren Amphibien!

Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	Freihaltung der Aussicht auf Dorfkern oder interessante Landschaften. Förderung der Erholungsattraktivität in der Gemeinde.	<ul style="list-style-type: none"> - Keine aussichtsbehindernde Bauten und Bepflanzungen. - Bereitstellen von Sitzgelegenheit. - Konfliktfreier Zugang für Erholungssuchende gewährleisten.
Sonstige Naturobjekte, Findlinge	Symbol	- Naturrelikt	- keine Beseitigung und Beeinträchtigung

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten möglich.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- / Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten 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 oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende Raumhöhe) eine angemessene Volumenvergrößerung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements BVU erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements BVU voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Gebäude mit Fassadenfluchterhalt

⁵ Die im Zonenplan mit einer Fassadenfluchtlinie bezeichneten Gebäude müssen bei einem Abbruch und Wiederaufbau auf die gekennzeichneten Fassadenfluchtlinien gestellt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder gar bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Beiträge

⁶ Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge, nach Massgabe der diesbezüglichen kantonalen Regelungen, für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz gewähren. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden in Abhängigkeit mit der Realisierung aufgrund der Bauabrechnung ausbezahlt.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 27

Kulturobjekte

¹ Die im Zonen- und Kulturlandplan als geschützte Kulturobjekte eingetragene Bauten dürfen grundsätzlich nicht verändert werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch nur nach Einholung eines Fachgutachtens bewilligt werden.

² Der Richtplatz als geschütztes Kulturobjekt darf grundsätzlich nicht verändert werden und ist gebührend zu unterhalten.

³ *aufgehoben*

§ 28

Historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

² Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 29

Ausnützungsziffer ¹ Räume im Untergeschoss, Dachgeschoss und Attika werden nicht in die Ausnützungsziffer angerechnet.

² Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 20 m² pro Wohnung gewähren.

³ Eine Kumulation der Zuschläge ist zulässig.

4.1.2 Gewerbe

§ 30

Gewerbe ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, 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 Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.1.3 Nettoladenfläche

§ 31

Nettoladenfläche ¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstände gegenüber dem Kulturland

§ 32

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand gemäss § 10 Abs. 1 BNO einzuhalten. Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

² Diese Abstände können nicht reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 33

Reduktion von Grenzabständen

¹ Grenzabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

³ Wenn auf Nachbargrundstücke 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.

4.2.3 Strassenabstand

§ 34

Stützmauern

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und ausparzellierten Privatstrassen den Abstand von 60 cm ab Strassenmark einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Stützmauern beträgt der Abstand 2.00 m ab Strassenmark bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radweg.

² Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

- Einfriedigungen, Bäume und lebende Hecken ³ Einfriedigungen, Bäume und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassenmark einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Bäume und lebende Hecken beträgt der Abstand 2.00 m ab Strassenmark bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radwegrand.
- Böschungen ⁴ Böschungsfuss und -kante müssen bei Böschungen steiler als 2:3 gegenüber Gemeindestrassen und ausparzellierten Privatstrassen einen Mindestabstand von 60 cm einhalten.

4.2.4 Einfriedungen und Stützmauern

§ 35

¹ aufgehoben

² aufgehoben

³ aufgehoben

§ 36

¹ aufgehoben

² aufgehoben

4.3 Arealüberbauungen

§ 37

- Zonenzulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 zulässig. Die minimale notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstückfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Minimale NBF	1500 m ²	1500 m ²	2500 m ²	1500 m ²	2500 m ²
Maximale AZ	0.40	0.50	0.70	0.60	0.75
Maximale Fassadenhöhe	7.50 m	7.50 m 8.50 m*	10.50 m	7.50 m	10.50 m
Maximale Gesamthöhe	11.50 m	11.50 m	14.50 m	11.50 m	14.50 m

* Bauten mit Flachdach dürfen eine max. Fassadenhöhe von 8.50 m aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

² Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Geschossfläche (GF).

³ Für Freizeit- und Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Geschossfläche (GF).

⁴ Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist für die Umgebung ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, welcher von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten / -planer zu erarbeiten ist.

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 38

Benützung von
Privateigentum

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

² *aufgehoben*

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf ein Interesse der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 39

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 40

¹ aufgehoben

² aufgehoben

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 41

Ausrichtung der
Wohnungen

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 42

Raummasse

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumgrössen mind. 10m²
- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m

- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf ½ der Grundfläche, mind. auf 5 m² Fläche

Fenstergrössen

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

- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

Nebenräume	<p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumhöhe Keller, Nebenräume: mind. 2.20 m - Abstellraum pro Wohnung: ein Raum mit mind. 4 m² (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m² - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich <p>² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.</p> <p>§ 43</p>
Garten-, Terrassen oder Balkonflächen	<p>¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p>
Balkone	<p>² Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdtiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.</p> <p>³ Absturzsicherungen und Balkonbrüstungen sowie der Brüstungsdurchlässe richten sich nach den SIA Norm 358 bzw. den Richtlinien der BfU.</p> <p>⁴ Verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und dergleichen müssen im Brüstungsbereich analog den Wohnbauten gesichert sein.</p> <p>§ 44</p>
Gänge, Treppen	<p>¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und allgemein zugängliche Korridore in Mehrfamilienhäusern beträgt 1.20 m.</p> <p>² Die Mindesthöhe von Treppengeländer sowie der Geländerdurchlässe richtet sich nach den SIA Norm bzw. der Richtlinien der BfU.</p>

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Nebenräumen

§ 45

Bezug der Bauten

¹ Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 46

Anordnung der Abstellplätze

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

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Möglichkeit zusammenzufassen. Zur Förderung einer hohen Siedlungsqualität und dem haushälterischen Umgang mit Bauland kann der Gemeinderat verlangen, dass ab 20 Parkplätzen 2/3 davon unterirdisch und zusammengefasst anzuordnen sind.

5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze

§ 47

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

Gemeinschaftsräume

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein angemessen grosser (Richtwert 3 % der Geschossfläche) Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

5.4.3 Entsorgungsplätze

§ 48

Entsorgungsplätze ¹ Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 49

Sicherheit im öffentlichen Raum ¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 50

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- i) ISOS-Verzeichnis vom Herbst 1988

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern
- c) in empfindlichen Umgebungen, bei der Beurteilung von Schutzzonen und -objekten 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, sofern die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³ Bei orts-, landschaftlich- und strassenraumrelevanten Bauten und Anlagen, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachbegleitung anordnen.

§ 51

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Dachflächenfenster werden nur im Rahmen und der Verträglichkeit des Ortsbildschutzes durch den Gemeinderat genehmigt, max. jedoch 15 % der Bodenfläche. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen mit den Dachflächenfenstern $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei diese in der Dorfzone auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge beschränkt sind.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

6.1.2 Aussenraumgestaltung

§ 52

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. 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 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 53

Ruinen,
Baulücken,

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

6.2.1 Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich

§ 54

Natur- und Landschaftsschutz

¹ Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselemente, die dem Schutz von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Naturschutz-Inventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

² Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2500 grundeigentümergebunden festgelegt.

³ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge / privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

⁴ Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen. Er lässt sich durch die zuständige Fachkommission beraten.

⁵ Dorfbild und Landschaft von Fahrwangen werden durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich geprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegt im öffentlichen Interesse.

⁶ Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz durch Beiträge an die Bewirtschafter.

⁷ Der Gemeinderat fördert die Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsökologie und des ökologischen Ausgleichs. Er setzt zu seiner Unterstützung, Beratung und Kontrolle eine Fachkommission gemäss § 59 BNO ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 55

¹ aufgehoben

² aufgehoben

³ aufgehoben

6.3.2 Lärmschutz

§ 56

¹ aufgehoben

6.3.3 Entwässerung

§ 57

¹ aufgehoben

² aufgehoben

6.3.4 Hochwasser- und Oberflächenwasserschutz

§ 58

Hochwasserschutz ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

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

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

§ 58a

Oberflächen-
wasserschutz

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

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

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

7.1 Zuständigkeit

§ 59

Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interesse berühren, an die Bauverwaltung / Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entschiede aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten aus dem Reglement.

⁴ Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Beratung und Kontrolle von Massnahmen zur Siedlungsökologie sowie zum ökologischen Ausgleich sowie für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Fachkommission ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

7.2 Gebühren

§ 60

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 61

¹ *aufgehoben*

7.4 Bewilligungsverfahren

§ 62

Wechsel von Bauherr oder Grundstückseigentümer

¹ Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Grundstückseigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 20 Tagen seit Vertragsabschluss schriftlich Mitteilung zu machen.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 63

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. Juni 1992 und alle Teilerlasse
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1996 und alle Teilerlasse

Teiländerungen

^{1bis} Die Teilrevision BNO 2019 sowie die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans 2019, Umsetzung Gewässerraum tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anwendbares
Recht

² Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche findet die neue Bau- und Nutzungsordnung Anwendung.

Gemeinde Fahrwangen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhang

Inhalte

BNO

- von der Gemeindeversammlung am 18. September 2013 beschlossen
- vom Regierungsrat am 23. März 2016 genehmigt

Teiländerung BNO „extensiv genutzte Wiese“ und „kommunale Schutzobjekte“

- von der Gemeindeversammlung am 26. November 2015 beschlossen
- vom Regierungsrat am 23. März 2016 genehmigt

Teiländerung BNO 2019

- von der Gemeindeversammlung am 03. September 2020 beschlossen
- vom Regierungsrat am 17. Februar 2021 genehmigt

Anhang 1: Verzeichnis der Kulturobjekte

Verzeichnis der kantonal geschützten Bauten (kant. Denkmalschutzobjekte, Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
1	Denkmalschutz	-	1497	Brunnenanlage, 1928 (Stock 1714) Bühlmattweg, Richtplatz
2	Denkmalschutz	-	1497, 442	3 alte Grenzsteine, 16. / 18. Jh., Bühlmattweg, Richtplatz
3	Denkmalschutz	-	1267	Hallwilgedenkstein, Nähe Brunnen- anlage beim Richtplatz
4	Denkmalschutz	-	1766	Hallwilgedenkstein, Galgenrain, östl. des Dorfes

Ortsbildschutz; Kommunale Schutzobjekte Fahrwangen

Substanzschutzobjekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
901	Substanzschutz	192	899	Schulhaus, 1904 / 05, Aescherstrasse 17
902	Substanzschutz	124	915	Gemeindehaus (ehem. Schulhaus), 1852, Aescherstr. 2
903	Substanzschutz	142	1825	Ehem. Untervogtshaus, 1791 / 92, Eggenstr. 12, 14
904	Substanzschutz	136, 174	1341, 1861	Ehem. Strohwarenmanufaktur, 1896, Sarmenstorferstr. 6, 8
906	Substanzschutz	6	621	Ehem. Gasthaus „Rössli“, um 1785, Alte Bettwilerstr. 2, 4
912 A	Substanzschutz	-	1472	Grenzstein, 16. Jahrhundert
912 B	Substanzschutz	-	1472	Grenzstein, 16. Jahrhundert
913 B	Substanzschutz	-	1038	Brunnen, 1861, Vordergasse
913 C	Substanzschutz	-	621	Brunnen vor dem ehem. „Rössli“, 19. Jh., Alte Bettwilerstr. 2, 4
915	Substanzschutz	166	1448	Ehem. Pfarrhaus, Bahnhofstrasse 26

Volumenschutzobjekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
V1	Volumenschutz	22 / 11	1034 / 1035	Schongauerstr. 2 / 4
V2	Volumenschutz	12	1466	Schongauerstr. 1
V10	Volumenschutz	74	931	Alte Aescherstr. 2
V12	Volumenschutz	122	910	Aescherstr. 3
V13	Volumenschutz	750 / 118	904 / 906	Aescherstr. 7 / 9
V23	Volumenschutz	148	1474	Sarmenstorferstrasse 11
V24	Volumenschutz	164	1257	Sarmenstorferstrasse 17

Geschützte Fassadenfluchten

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
F1	Fassadenfluchterhalt	80	903	Alte Aescherstr. 10
F2	Fassadenfluchterhalt	103	1337	Hözlisackerweg 3

Verzeichnis der Naturobjekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
B1	Naturobjekt	1915	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Meylan Jeannine Eggenstr. 10</i>
B2	Naturobjekt	1521	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Schlatter Annelore Kreuzung Gartenweg / Pfarrweg</i>
B3	Naturobjekt	1620	<i>Einzelbaum (Birke) Hintermüller Ruth Römerweg 10</i>
B4	Naturobjekt	907	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Baur Jakob Alte Aescherstrasse 5</i>
B5	Naturobjekt	1032	<i>Einzelbaum (Nussbaum) Häni Eva Fabrikgässli 3</i>
B6	Naturobjekt	1563	<i>Einzelbaum Spichiger Barbara Alte Bettwilerstrasse 20</i>
B7	Naturobjekt	1737/1741	<i>Pappelallee Kühne Daniel Bruggmattweg 13 / 15</i>
B8	Naturobjekt	1785	<i>Einzelbaum Hintergasse</i>
B9	Naturobjekt	1786	<i>Einzelbaum Hintergasse</i>
B10	Naturobjekt	1580	<i>Baumgruppe Oberes Zelgli</i>

Anhang 2: Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte

Zone / Objekte	Inventar Nr.	Bezeichnung Gebiet / Objekt
Schutzzonen: - Magerwiesen (vgl. § 21 BNO)	MT 2	Bettwilerstr. beim Gebäude
	MT 3	Scheibenstand Reutmatten
	T	Rankweg
	T/R	Alte Bettwilerstr.
	T	Dubelmatte
	T	Oberes Zelgli
	T / R	Scheibenstand Reutmatten
- Streuwiese / Feuchtgebiete (vgl. § 21 BNO)	S1	Hallwilerseeufer
- Extensiv genutzte Wiese (vgl. § 21 BNO)	EW 1 (ehem. EW 3) EW 2 (ehem. EW 17) EW 3 (ehem. EW 18 / 19)	Aescherweid Tannacher Bettwilerstr.
- Wenig intensiv genutzte Wiese (vergl. § 21 BNO)	WW 1 WW 3 WW 4 WW 5 WW 8 WW 10 WW 12	Aescherweid Waldrand Buechwald Waldrand Äusseres Eggstell Hungerbühl / Sandacher Sandhübel Oberes Zelgli Waldrand unterhalb Wassermatte
- Wiesenstreifen (vgl. § 21 BNO)	WS	Waldrand Nunneli
- Pufferstreifen (vgl. § 21 BNO)	P	Waldrand Nunneli
- Hochstammobstgärten- Fördergebiete (vergl. § 25 BNO)	OG 2 OG 7 OG 8 OG 9 OG 11 OG 12 OG 19 OG 20 OG 16	Im Eggen Bettwilerstr. / Tannacher Alte Bettwilerstr., Einschlägli Hungerbühl Schongauerstr. Ebnet Richtplatzweg Inneres Eggstell Höhi (Grenze zu Schongau)

Hecken (vergl. § 25 BNO)	H1 H2 H3 H4 H5 H6 H8 H9 H10 H12 H13 H14 H18 H19 H20 H21	Breiti Alte Aescherstr. Oberes Zelgli Rüttmattacher Rai Breitweg Neugrüt Aescherweid Aescherweid Bettwilerstr. / Dubelacher Hallwilerseeufer Hölzliacher Bruggmatten Spitzacker Spitzacker Stickiweg (mit Unterbruch für Erschliessung)
Naturobjekte: - Einzelbäume (vgl. § 25 BNO) Kulturobjekte: (vgl. § 27 BNO) - Grenzsteine		Siehe Verzeichnis Naturobjekte Anhang 1 Siehe Verzeichnis der Kulturobjekte Anhang 1 div. Grenzsteine in Waldrandnähe im nördlichen Waldgebiet sowie in der Flur der Gemeinde Fahrwangen

Anhang 3: Christbaumkulturen gemäss § 24, Abs. 3 BNO

Inventar Nr.	Parzelle Nr.	Standort
1	281, 282	Äusseres Egstell
2	237	Inneres Egstell
3	290 (teilweise), 291, 293 294 (teilweise)	Hungerbühl
4	65	Bünzacher
5	592	Widenacher
6	1579	Alt Holz (Grenze zu Schongau)
7	560 (teilweise)	Alt Holz
8	495	Alt Holz
9	29	Rüttmattacher

Anhang 4 (Orientierungsinhalt)

Kommunale Reglemente

Nebst der Bau- und Nutzungsordnung sind folgende kommunalen Reglemente zu beachten:

- ◆ Allgemeines Polizeireglement vom 01.01.2009
- ◆ Abwasserreglement vom 17.01.2006
- ◆ Wasserreglement vom 22.06.2007
- ◆ Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 18.09.2013; gültig ab 01.01.2014
- ◆ Baugebührenreglement zur BNO vom 17.11.2011

Überbauungs- und Sondernutzungspläne mit Spezialvorschriften

	Genehmigt am:
◆ Kommunalen Überbauungsplan „Kreuzweg“	11.11.1985
◆ Kommunalen Überbauungsplan „Bühlmatten“	28.09.1987
◆ Kommunalen Überbauungsplan „Bärenplatz“	27.02.1989
◆ Teiländerung Erschliessungsplan „Bühlmatten“	07.03.2001
◆ Erschliessungsplan „Bündten“	07.03.2001
◆ Erschliessungsplan „Stickiweg“	15.10.2003
◆ Erschliessungsplan Oberes Zelgli	14.11.2017
◆ Gestaltungsplan Hallwilerweg	14.02.2018