

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Alle Änderungen nachgeführt bis Mai 2023

Die rechtskräftige Original - BNO sowie die Teiländerungen können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Rechtskräftig sind folgende Dokumente:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Bau- und Nutzungsordnung	18. November 2011	22. August 2012
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung	1. Juni 2022	15. Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG

1	GELTUNGSBEREICH	2
	§ 1 Geltungsbereich	2
	§ 2 Übergeordnetes Recht	2
2	RAUMPLANUNG	2
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
	§ 4 Sondernutzungsplanung	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	Bauzonen	3
	§ 5 Zonenübersicht, Tabelle	3
	§ 6 Wohnzone	3
	§ 7 Dorfzone Full	4
	§ 8 Dorfzone Reuenthal	4
	§ 9 Gewerbezone	5
	§ 10 Industriezone	6
	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
	§ 12 Parkplatz Verein Festungsmuseum Reuenthal	7
	§ 13 Grünzone	7
3.2	Nutzungszonen	7
	§ 14 Landwirtschaftszone	7
	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3	Schutzzonen	8
	§ 16 Allgemeines	8
	§ 17 Naturschutzzonen im Kulturland	8
	§ 18 Naturschutzzone Wald	9
	§ 19 Uferschutzzone	10
	§ 19a Gewässerraumzone	10
	§ 19b Bauabstand Gewässer	11
	§ 20 Landschaftsschutzzone	11
3.4	Schutzobjekte	11
	§ 21 Naturobjekte	11
	§ 22 Hochstammobstbestand	12
	§ 23 Kulturobjekte	12
	§ 24 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	12
3.5	Weitere Zonen	12
	§ 25 Baustoffaufbereitungszone	12
3.6	Gefahren- und Überflutungszonen	13
	§ 25a Freihaltezone Hochwasser im Kulturland	13
4	DEFINITIONEN	14
4.1	Allgemeines	14
4.2	Ausnützung	14
	§ 26 Ausnützungsziffer	14
	§ 27 Gewerbe	14
4.3	Abstände	14
	§ 28 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone	14
	§ 29 Grenzabstände	14
	§ 30 Ungleichverteilung der Grenzabstände	15
	§ 30a Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	15
5	BAUVORSCHRIFTEN	15
5.1	Benützung und Erschliessung	15
	§ 31 Benützung von Privateigentum	15
5.2	Technische Bauvorschriften	15
	§ 32 Allgemeine Anforderungen	15

	§ 33 Brandruinen	16
	§ 34 Baugrund	16
	§ 35 Energiesparmassnahmen	16
5.3	Wohnhygiene	16
	§ 36 Ausrichtung der Wohnungen	16
	§ 37 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	16
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
5.4	Ausstattung	17
	§ 39 Abstellplätze	17
	§ 40 Ein- und Ausfahrten	17
	§ 41 Velos, Kinderwagen	17
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	18
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	18
	§ 42 Allgemeine Anforderungen	18
	§ 43 Dachgestaltung	18
	§ 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	19
6.2	Umweltschutz	20
	§ 45 Einwirkungen	20
	§ 46 Lärmschutz	20
	§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet	20
	§ 48 Weitere Umweltschutzvorschriften	20
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	20
	§ 49 Zuständigkeit	20
	§ 50 Gebühren	21
	§ 51 Vollzugsrichtlinien	21
	§ 51a Übergangsbestimmungen	21
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	21
	§ 52 Aufhebung bisherigen Rechts	21
9	ANHANG	22

Einleitung

Die kommunale BNO enthält nur rechtsetzende Bestimmungen. Sie beschränkt sich also auf diejenigen Fragen, in denen den Gemeinden Rechtsetzungskompetenz zukommt. Das übergeordnete Recht von Bund und Kanton wurde im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) zusammengefasst. Die BNO und das BNR sind nebeneinander zu benützen und geben zusammen einen umfassenden Überblick über das raumrelevante Recht ab. Dementsprechend wurden Systematik und Nummerierung dieser beiden Arbeitshilfen weit möglichst aufeinander abgestimmt. In der BNO sind somit nur diejenigen Bestimmungen aufgenommen, die für die Gemeinde Full-Reuenthal von Bedeutung sind.

Neben den Informationen in der BNO sind weitere kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Leitbild Gemeinde Full-Reuenthal
- Inventar Natur und Landschaft
- Rechtskräftige Sondernutzungspläne
- Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
- Abwasserreglement
- Wasserreglement
- REFISKA (Reglement zu Erschliessungsfinanzierung)
- Schutzzonenreglement Grundwasserfassung Neumatt-Full
- Schutzzonenreglement Grundwasserfassung Grossacher Full
- Vereinbarung zwischen Gemeinde Full-Reuenthal und CU Chemie Uetikon AG betreffend Erschliessung des CU-Areals Fullerfeld (Anlagen, Zuständigkeiten Projektierung, Bau, Betrieb und Finanzierung)

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

Wo es sinnvoll und erstrebenswert ist, erstellt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 4 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungspla-
nung ¹*

Die in den Bauzonen speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

¹ Ist auf bestimmten Flächen vorgängig eine Landumlegung oder Grenzbereinigung nötig, kann dies im Plan ebenso festgelegt werden. Sollen mittels der Sondernutzungsplanung besondere Problemkreise gelöst werden, die Eigentumsbeschränkungen zur Folge haben, sind diese hier aufzuführen. Gedacht sei insbesondere an Freihaltungen, Siedlungserneuerungen, Verdichtung, Objekt- und Ortsbildschutz, Gestaltung des Strassenraumes, ökologischer Ausgleich, Industriegleiserschliessung usw.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5 Zonenübersicht, Tabelle

Bauzonen

Der Bauzonenplan scheidet verschiedene Zonen aus, in denen hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Fassaden- und Gesamthöhe, Grenzabstände, Gebäudelängen und Empfindlichkeitsstufe wie folgt bebaut werden darf:

Bauzonen	Abkürzung	Vollgeschosse	Ausnutzung	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max.	Gesamthöhe max.	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone 2	W2	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II	§ 6
Dorfzone Full	DF	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	§ 7
Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	8.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	§ 8
Gewerbezone	Ge	-	-	8.0	12.0	i. d. Reg. 40.0	5.0	-	III	§ 9
Industriezone	I	Vgl. § 10 BNO							IV	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	Vgl. § 11 und 12 BNO							II	§ 11 § 12
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 13

§ 6 Wohnzone

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei-, Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt.

² Zugelassen sind reiner Wohnungsbau und nicht störende Kleinbetriebe wie Läden, kleinere Bürobetriebe und Geschäfte (nicht störend wie z.B. Coiffeursalons, Fotoatelier, Arztpraxen). Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massagesalons usw.), sind nicht zulässig.

³ In der Wohnzone W2 in Reuenthal gelten zusätzlich die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Reuenthal (§ 8 BNO Abs. 3 und 7 bis 9).

§ 7 Dorfzone Full

- Dorfzone Full Ziel* ¹ Die Dorfzone Full bezweckt die Erhaltung der durch die regionaltypischen Bauten sowie Strassen- und Freiräume geprägten Dorfteile.
- Nutzung* ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massage-salons usw.), sind nicht zulässig.
- Renovationen Eindeckung* ³ Die Dachgestaltung ist in § 43 BNO geregelt.
- Umgebung* ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuchs benötigten Unterlagen gemäss § 51 BauV sind die Nachbargebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- Beratung / Projektanmeldung* ⁵ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.
- Bestehende Bauten / Wiederaufbau* ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit den gleichen Fassaden- und Gesamthöhen ist gestattet, wenn die wohngygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.
- Nicht gestattet ist die endgültige 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.
- Eingliederungspflicht* ⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig sein oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung.
- Freiräume* ⁸ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Bei Neuanpflanzung sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden.
- Parkplätze / Garagenvorplätze* ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern die Sichtzonen gemäss § 42 BauV eingehalten werden.

§ 8 Dorfzone Reuenthal

- Dorfzone Reuenthal Ziel* ¹ Die Dorfzone Reuenthal bezweckt die Erhaltung der durch die regionaltypischen Bauten sowie Strassen- und Freiräume geprägten Dorfteile.

- Nutzung* ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massage-salons usw.), sind nicht zulässig.
- Renovationen Einde-ckung* ³ Die Dachgestaltung ist in § 43 BNO geregelt.
- Umgebung* ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuchs benötigten Un-terlagen gemäss § 51 BauV sind die Nachbargebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- Beratung / Projektanmel-dung* ⁵ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer. Zur Gewährleistung ei-ner frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projek-tierung der Gemeinde zu melden.
- Bestehende Bauten / Wiederaufbau* ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und ge-pflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit den gleichen Fassaden- und Gesamthöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.
Nicht gestattet ist die endgültige Beseitigung von Gebäuden und Ge-bäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind, ferner die Er-stellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.
- Eingliederungspflicht* ⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stel-lung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Orts-bild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein oder Fenstergruppen in hoch-rechteckiger Anordnung.
- Freiräume* ⁸ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Bei Neuanpflanzungen sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden.
- Parkplätze / Garagen-vorplätze* ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern die Sichtzonen gemäss § 42 BauV eingehalten werden.
- Respektabstand zur Kapelle* ¹⁰ Im Abstand von 10.00 m um die Kapelle Reuenthal, gemessen ab Fassade der Kapelle, besteht ein Respektabstand, in dem keine Bau-ten im Sinne des Baugesetzes erstellt werden dürfen.

§ 9 Gewerbezone

- Gewerbezone* ¹ Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie Dienst-leistungen bestimmt. Detailhandelsgeschäfte mit einer Nettoladenflä-che von maximal 300 m² sind zugelassen. Andere publikums- und ver-kehrsintensive Nutzungen wie Freizeiteinrichtungen etc. sind nicht ge-stattet.
² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ (aufgehoben)

⁴ (aufgehoben)

Erschliessungsplan-
pflicht Gewerbezone
Drei Jucharten

⁵ Die Gewerbezone Drei Jucharten ist mit einer Erschliessungspflicht gemäss § 17 Abs. 3 BauG belegt. Die Zuständigkeit für Projektierung, Bau, Betrieb und Finanzierung der Erschliessungsanlagen sind zwischen den beiden Parteien in einem Infrastrukturvertrag geregelt. Detailhandelsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von maximal 300 m² sind zugelassen. Die Entwicklung hat in Abstimmung mit der Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone Fullerfeld (I+ GE CU Areal) zu erfolgen.

§ 10 Industriezone

Allgemeine Vorschrif-
ten

¹ Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

² Detailhandelsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von maximal 300 m² sind zugelassen. Andere verkehrsintensive Nutzungen wie Freizeiteinrichtungen, Gütergrossverteilung und dergleichen mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht gestattet. Massgebend für die Beurteilung sind verkehrstechnische Gutachten bzw. die Nachweise der Umwelterträglichkeitsprüfung.

³ Die Gebäudelänge und Gesamthöhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie den betrieblichen Anforderungen festgelegt.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Es ist zwingend ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei Neuanpflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden.

Erschliessungsplan-
pflicht Industriezone
Fullerfeld

⁵ Die Industriezone Fullerfeld ist mit einer Erschliessungspflicht gemäss § 17 Abs. 3 BauG belegt. Die Zuständigkeit für die Projektierung, Bau und Finanzierung der Erschliessungsanlagen sind zwischen den beiden Parteien in einem Infrastrukturvertrag geregelt. Die Entwicklung hat ausgehend von den bereits genutzten Arealteilen und in Abstimmung mit der Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone Fullerfeld (I + GE CU Areal) zu erfolgen.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

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 In Bereichen, die an die Dorfzonen angrenzen, sind die Eingliederungs- und Gestaltungsvorschriften der Dorfzonen massgebend.

§ 12 *Parkplatz Verein Festungsmuseum Reuenthal*

Parkplatz Verein Festungsmuseum Reuenthal

¹ Der Parkplatz P dient den Fahrzeugen der Besucher des Festungsmuseums. Es sind keine Hochbauten zulässig. Der Platz soll naturnah belassen werden; insbesondere sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten bzw. ist die Allee zu ergänzen.

² Ein Zaun zur benachbarten Landwirtschaftszone soll die Abgrenzung markieren.

³ Es ist ein Einbahnring zu bewerkstelligen, also nur je eine Ein- und Ausfahrt. Sollte das Festungsmuseum nicht mehr betrieben werden, ist der Parkplatz wieder zur ursprünglichen, landwirtschaftlichen Nutzung mit Rückzonung und entsprechender Rekultivierung zurück zu führen.

§ 13 *Grünzone*

Grünzone

¹ Die Grünzone G1 dient als Umgebungsschutzzone für den Dorfbrunnen. Die Grünzone G2 dient als Trenngürtel zwischen Wohnzone und Gewerbezone.

² Die Grünzone G ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone G1 sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

³ Die Breite der Grünzone G2 ist auf 6 m festgelegt.

3.2 Nutzungszonen

§ 14 *Landwirtschaftszone*

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 15 *Bauten in der Landwirtschaftszone*

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16 Allgemeines

Unterhalt und Pflege

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

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

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

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

Artenschutz

² Der Artenschutz richtet sich nach der kantonalen Naturschutzverordnung.

Reduktion Chemikalien- eintrag

³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Trocken-/Feuchtstandorten, Hecken und Feldgehölze ist untersagt.

Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken und Feldgehölzen verwendet werden.

Pufferstreifen

⁴ Entlang Hecken und Feldgehölzen sowie Waldränder gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

§ 17 Naturschutzzonen im Kulturland

Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schützenswerte 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, Aufforstung nicht gestattet.

³ In den Naturschutz-zonen 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, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen: Naturschutz-zonen 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

⁶ 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.

⁷ Folgende Naturschutz-zonen im Kulturland werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockenstand-orte	T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, jedoch keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)
Feuchtstand-orte	F		Keine Düngung und Beweidung. Kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen.)
-Feuchtbiotop	F1	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Baden, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 18 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone
 Wald

¹ Die Naturschutz-zonen dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nicht anders festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
N (Waldstandort Fullerhalde)	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
A (Waldstandort Fullerhalde und Giselirain)	Altholzinsel	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
S (Waldstandort Grube Steig)	Feuchtbiotop (Laichgebiet, Brutbiotop)	Ablagerungsverbot für jegliches Material. Keine Düngung und Beweidung. Kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmaßnahmen). Kein Baden, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.

§ 19 Uferschutzzone

Uferschutzzone

Aufgehoben mit Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Juni 2022 (Beschluss Gemeindeversammlung)

§ 19a Gewässerraumzone

Gewässerraumzone

¹ Mit der Gewässerraumzone wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt.

² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens misst sich ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie). Der Gewässerraum respektive die Gewässerraumzone sind der Grundnutzungszone überlagert.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 19b Bauabstand Gewässer

Bauabstand Gewässer

Beim RADAG-Hinterwasserkanal (offene und eingedolte Abschnitte) beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m zum Rand der Gerinnesohle respektive zur Innenkante des Eindolungsbauwerks, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum gebaut werden dürfen.

§ 20 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone 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 § 14. Von den in Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert, und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagel-schutznetz usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungs-massnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine über-wiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Stand-orten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig be-einträchtigen.

3.4 Schutzobjekte

§ 21 Naturobjekte

Hecken und Feldge-hölze

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, (Nieder-, Hoch- oder Baumhecken, Windschutzstreifen, Baumgruppen, bestockte Böschungen einschliesslich Gebüschgruppen, Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken), sind landschaftlich und biolo-gisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittweise zu pflegen. Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der He-cke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahme darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

§ 22 *Hochstammobstbestand*

Hochstammobstbestand

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind nach Möglichkeit zu erhalten beziehungsweise zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen unterstützen.

§ 23 *Kulturobjekte*

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 24 *Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz*

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz zu schützen. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den im Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ *(aufgehoben)*

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5 Weitere Zonen

§ 25 *Baustoffaufbereitungszone*

Baustoffaufbereitungszone

¹ Die Baustoffaufbereitungszone ist für die Lagerung, Aufbereitung und den Umschlag von Primär- und Sekundärbaustoffen wie Sand, Kies, Betonabbruch, Strassen- und Belagsabbruch, sowie Mischabbruch bestimmt.

² Bauten und Anlagen, die dem Zweck von Abs. 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt.

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

⁴ In der Baustoffaufbereitungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

3.6 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 25a Freihaltezone Hochwasser im Kulturland

Freihaltezone Hochwasser im Kulturland

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser (FHZ) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

4 DEFINITIONEN

4.1 Allgemeines

Die wichtigsten Definitionen und Messweisen sind in den §§ 16 bis 32 BauV sowie in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005, in Kraft seit dem 26. November 2010 festgelegt. Abweichungen sind in diesem Kapitel festgelegt oder in den entsprechenden Zonenvorschriften zu beachten.

4.2 Ausnützung

§ 26 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

¹ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche gewährt, welcher maximal 15 % der anrechenbaren Geschossfläche pro Wohnung respektive 25 m² pro Wohnung beträgt, wobei der höhere Wert massgebend ist.

² Die Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschossen werden nicht angerechnet.

³ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützung erreicht werden kann.

§ 27 Gewerbe

Gewerbe

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

4.3 Abstände

§ 28 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone

Abstandsvorschriften

¹ Gegenüber der Grünzone G2 ist für Gebäude der kleine Grenzabstand einzuhalten. Gegenüber dem Kulturland gilt § 29 BauV.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

Pflanzungen und Einfriedungen

³ Zu beachten sind ferner die Bestimmung des EG ZGB über Pflanzungen und Einfriedungen.

§ 29 Grenzabstände

Grenzabstände

Aufgehoben mit Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Juni 2022 (Beschluss Gemeindeversammlung)

§ 30 Ungleichverteilung der Grenzabstände

Ungleichverteilung
der Grenzabstände

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

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 30a Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen

Abstände gegenüber
Gemeinde- und Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeindegebrauch folgende Strassenabstände:

- a) 60 cm für Böschungen, Einfriedungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe
- b) 1 m für Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern von mehr als 80 cm Höhe (bis zu 1.80 m).

² Wenn die Breite der Strassenparzelle gemäss einschlägigen Normen als insgesamt ausreichend beurteilt werden kann und neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, werden die Abstände gemäss Abs. 1 aufgehoben.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Benützung und Erschliessung

§ 31 Benützung von Privateigentum

Benützung von Privateigentum

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, usw. auf privaten Grundstücken anbringen lassen.

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

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 32 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Feuchtigkeits- und energetische Dämmung gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

Brandschutz

³ Es gelten das Gesetz über die Gebäude- und Fahrnisversicherung, das Gesetz über das Feuerwehrewesen mit zugehöriger Versorgung, das Brandschutzgesetz und die Verordnung zum Brandschutzgesetz sowie die Verordnung über die Feuerpolizei.

§ 33 *Brandruinen*

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

Baulücken

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechende Weisung.

§ 34 *Baugrund*

Baugrund

Aufgehoben mit Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Juni 2022 (Beschluss Gemeindeversammlung)

§ 35 *Energiesparmassnahmen*

Energiesparmassnahmen

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

5.3 Wohnhygiene

§ 36 *Ausrichtung der Wohnungen*

Innenräume

¹ Nach Nordwesten, Nordosten und Norden gelegene Wohn- und Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung weitere, nach dem Sektor West, Süd, Südost orientierte Wohn- und Schlafräume enthält. Mit Ausnahme von Kleinwohnungen dürfen Wohn- und Schlafräume nicht ausschliesslich nach Norden orientiert sein.

§ 37 *Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume*

*Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume*

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mind. 10 m² Fläche

Bei Altbauten sind Ausnahmen gestattet.

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

§ 38 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen*

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

5.4 Ausstattung

§ 39 *Abstellplätze*

*Anordnung der Gara-
gen und Abstellplätze*

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

Entwässerung

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, müssen Schlammsammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

§ 40 *Ein- und Ausfahrten*

Ein- und Ausfahrten

Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspür auf der Strasse nicht beansprucht wird. Entlang Kantonsstrassen sind Einzelzufahrten zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.

§ 41 *Velos, Kinderwagen*

Velos, Kinderwagen

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

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42 Allgemeine Anforderungen

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.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 43 Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV.

Ausnahme

² In der Wohnzone W2 und den Dorfzonen Full und Reuenthal sind nur Steildächer gestattet. In der Gewerbezone, der Industriezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV ist die Dachform frei.

Schrägdächer

³ Die Neigung der Dachflächen soll in der Wohnzone W2 Full in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. In der Dorfzone Full und Reuenthal und der Wohnzone Reuenthal muss die Neigung der Dachflächen zwischen 20° und 45° liegen und die Dächer müssen mit Ziegeln (Ausnahme: Fläche für Solaranlagen) eingedeckt werden (auch bei Dachrenovationen).

- Schneefangvorrichtung* ⁴ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.
- Dachaufbauten* ⁵ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- Solaranlagen* ⁶ (aufgehoben)
- Dachdurchbrüche* ⁷ Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig. In den Dorfzonen Full und Reuenthal und der Wohnzone Reuenthal dürfen Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, in der Wohnzone Full nicht breiter als $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge sein. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

§ 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

*Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung*

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

Stützmauern

⁴ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

⁵ Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

Kellerabgang aussen

⁶ Für die Schaffung eines Zugangs vom Garten ins Untergeschoss darf auf einer Hausseite das Terrain um mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben werden. Die Breite des Abganges (Treppe und/oder Rampe) darf höchstens 1.50 m betragen, ist durch eine Stützmauer zu begrenzen und muss mit einer Absturzsicherung gemäss den geltenden Normen gesichert sein.

6.2 Umweltschutz

§ 45 Einwirkungen

Einwirkungen

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

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

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

§ 46 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ (aufgehoben)

² Für Wärmepumpen gelten in allen Zonen die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II.

§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet

Hochwassergefährdetes Gebiet

Aufgehoben mit Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Juni 2022 (Beschluss Gemeindeversammlung)

§ 48 Weitere Umweltschutzvorschriften

Dach- und Oberflächenwasser

Bei den jeweiligen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob das Dach- und Oberflächenwasser versickert oder oberflächlich verlaufen gelassen werden kann. Der Gemeinderat entscheidet im konkreten Fall einzeln und erlässt die entsprechenden Auflagen gestützt nach den Vorschriften «Siedlungsentwässerung».

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 49 Zuständigkeit

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.

Fachgutachten

² Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten von einem Gutachter nach Wahl einzuholen, insbesondere wenn:

- a) das Ortsbild berührt wird;
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- c) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzdämmungen ungenügend erscheinen;
- d) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelsteten Gebieten vorgesehen sind (Art. 22 USG und Art. 2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG);
- e) Gebäude mit geruchsintensivem Gewerbe neu errichtet oder geändert werden;
- f) Bauvorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- g) Bauten in Senkungs- und rutschungsgefährdeten Gebieten.

Die Beteiligten werden über das Vorgehen vom Gemeinderat informiert.

§ 50 *Gebühren*

Gebührenreglement

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

§ 51 *Vollzugsrichtlinien*

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

§ 51a *Übergangsbestimmungen*

Übergangsbestimmungen

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens (nach Genehmigung durch den Regierungsrat) dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 52 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung vom 2. Dezember 1997 (mit den Teiländerungen vom 21. Februar 2001 und 18. Juni 2003) und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 10. Januar 1995 (mit Teiländerungen vom 18. Juni 2003) aufgehoben.

9 ANHANG

Schutzwürdige Kulturobjekte

In und ausserhalb des Dorfes wurden folgende schutzwürdige Kulturobjekte aufgenommen:

- Dorfbrunnen (Erdmannlibrunnen) in Full
- 8 Sodbrunnen in Full (Parzellen-Nummern 392, 400, 536, 569, 576, 773, 853, 1585)
- Zolltafel in Full
- Dorfbrunnen (Laufbrunnen) in Reuenthal
- Festungsmuseum in Reuenthal

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Folgende Gebäude stehen unter kantonalem Denkmalschutz:

- Nepomuk-Kapelle in Full
- Schlösschen (Minnesängerhaus) in Reuenthal

Gebäude mit kommunalem Substanz- oder Volumenschutz

Folgende Gebäude stehen unter Substanzschutz (in Klammern: Gebäude-Nummer)

- Bahnwärterhäusschen in Full (27)
- Gasthaus «Goldenes Kreuz» in Full (1)
- Kapelle in Reuenthal (74)

Folgende Gebäude stehen unter Volumenschutz (Gebäude-Nummer / Parzellen-Nummer):

- Wohnhaus in Full (40)
- Full Unterdorf (34/454, 35+36/413, 37/407, 28+115/459)
- Full Hauptstrasse (10/584, 12/1956, 13/703, 14/1959, 21/491, 22/349, 23/476)

Archäologische Fundstellen

Archäologische Funde sind von verschiedenen Stellen in der Gemeinde bekannt.

Flächenfunde:

- Jüppe römischer Wachturm
- Fäsenacker evtl. römische Ansiedlung
- Goldsteig Ziegel-Brennofen

Einzelfunde

- Kiesgrube Steig römische Fibel
- Strick Steingerät Steinzeit

Diese Fundstellen sind nach Möglichkeit zu schützen und zu erhalten. Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe wie z.B. Planierung, Bauaushub, Strassenbau, Leitungs- und Kanalisationsgräben etc. in den Gebieten mit Flächenfunden sind frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden. Bodenfunde (Kleinfunde aber auch Mauerzüge u.ä.) müssen unverzüglich den Gemeindebehörden und / oder der Kantonsarchäologie gemeldet werden.

Auftragsnummer	52.001.01
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hasler, dipl. Ing. FH Raumplanung
Verfassungsdatum Druckdatum / -initialen	Mai 2023 Kontrolle 08.05.2023 / SG
Dateipfad / -name	Arbeits_BNO_Entwurf_Mai2023.docx