



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



Gewerbering 12 5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91  
Telefax 056 621 05 20  
E-Mail [info@kohli-partner.ch](mailto:info@kohli-partner.ch)  
Internet [www.kohli-partner.ch](http://www.kohli-partner.ch)

Mitwirkungsbericht vom: 03. September 2012

Vorprüfungsbericht vom: 23. Januar 2013

Öffentliche Auflage vom: 18. Februar 2013 bis 19. März 2013

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom: 05. Juni 2013

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Urs Bosisio

Fabienne Fischer

Genehmigungsvermerk: genehmigt vom Regierungsrat 18. September 2013

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel.....	5
1.2	Übergeordnetes Recht .....	5
<b>2</b>	<b>Raumplanung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsgrundsätze .....	6
2.2	Sondernutzungsplanung und Verpflichtung zur Überbauung .....	7
2.3	Weitere Planungsinstrumente.....	7
<b>3</b>	<b>Zonenvorschriften .....</b>	<b>9</b>
3.1	Bauzonen .....	9
3.1.1	Zonenübersicht .....	9
3.1.2	Dorfkernzone .....	10
3.1.3	Wohnzonen.....	10
3.1.4	Wohn- und Gewerbezone .....	11
3.1.5	Gewerbezone .....	11
3.1.6	Grünzone .....	11
3.1.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	12
3.1.8	Hochwassergefahrenzone .....	12
3.1.9	Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) .....	13
3.2	Landwirtschaftszonen .....	13
3.2.1	Landwirtschaftszone .....	13
3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone.....	14
3.2.3	Speziallandwirtschaftszone .....	14
3.3	Schutzzonen.....	15
3.3.1	Naturschutzzonen im Kulturland.....	15
3.3.2	Naturschutzzonen im Wald.....	16
3.4	Überlagerte Schutzzonen .....	17
3.4.1	Schützenswerter Dorfkerne .....	17
3.5	Schutzobjekte .....	19
3.5.1	Naturobjekte .....	19
3.5.2	Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz .....	21
3.5.3	Weitere Kulturobjekte .....	21
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....	22
3.6.1	Weilerzonen Igelweid und Rüti .....	22

<b>4</b>	<b>Definitionen .....</b>	<b>23</b>
4.1	Ausnützung .....	23
4.2	Abstände .....	23
4.2.1	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten .....	24
4.2.2	Grenzabstand für Erdregister, Erdwärmesonden und Schwimmbäder .....	24
4.2.3	Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken .....	24
4.2.4	Strassenabstand .....	24
4.3	Arealüberbauung .....	25
4.4	Gewerbe .....	25
<b>5</b>	<b>Bauvorschriften .....</b>	<b>26</b>
5.1	Erschliessung .....	26
5.1.1	Benennung von Strassen .....	26
5.1.2	Benützung von Privateigentum .....	26
5.2	Technische Bauvorschriften .....	26
5.2.1	Allgemeine Anforderungen .....	26
5.3	Wohnhygiene .....	27
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen .....	27
5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume .....	27
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	28
5.4	Ausstattung .....	28
5.4.1	Abstellplätze .....	28
5.4.2	Velos, Kinderwagen .....	28
5.4.3	Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern .....	28
5.4.4	Sicherheit im öffentlichen Raum .....	29
<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften .....</b>	<b>29</b>
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz .....	29
6.1.1	Allgemeine Anforderungen .....	29
6.1.2	Dachgestaltung .....	30
6.1.3	Aussenraumgestaltung .....	30
6.1.4	Gestaltungsvorschriften Sandacker- und Panoramastrasse .....	31
6.1.5	Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung .....	31
<b>7</b>	<b>Vollzug und Verfahren .....</b>	<b>31</b>
7.1	Zuständigkeit .....	31
7.2	Gebühren .....	32
7.3	Vollzugsrichtlinien .....	32
<b>8</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmung .....</b>	<b>32</b>

---

<b>Anhang 1</b> .....	<b>I</b>
Abstände .....	I
<b>Anhang 2</b> .....	<b>II</b>
Liste der geschützten Gebäude .....	II
2.1 Substanzschutz .....	II
2.2 Volumenschutz .....	III
<b>Anhang 3</b> .....	<b>IV</b>
Liste der Naturschutzzonen im Kulturland .....	IV
Trockenstandorte (Magerwiesen ).....	IV
<b>Anhang 4</b> .....	<b>V</b>
Liste der Natur- und Kulturobjekte.....	V
4.1 Kulturobjekte / Wegkreuze .....	V
4.2 Kulturobjekte / Brunnen .....	V
<b>Im Kulturland</b> .....	<b>V</b>
4.3 Naturobjekte .....	V

---

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

<i>Inhalt</i>	<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
<i>Geltungsbereich</i>	<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.  <sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

<i>Eidgenössisches und kantonales Recht</i>	<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.
<i>Handbuch BNR</i>	<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2 Raumplanung

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

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

Ziele

<sup>2</sup>Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erreichung eines attraktiven Dorfkentrums mit gemischten Nutzungen
- die Erhaltung der Standortvorteile mit den attraktiven Wohnlagen
- 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 Sondernutzungsplanung und Verpflichtung zur Überbauung

### § 4

*Sondernutzungsplanung*

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt und, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde.

*Gestaltungsplan Eggental*

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan Eggental bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung mit vielfältigen Wohnangeboten von guter architektonischer Qualität. Die Überbauung verlangt eine sorgfältige Gestaltung des Überganges zur offenen Landschaft und zum offen zu legenden Bach. Die Zu- und Wegfahrt von der Eggentalstrasse hat von Nordwesten und die Erschliessung mit Fusswegen von Südosten zu erfolgen.

*Erschliessungsplanpflichtige Areale Büel und Hirtengarten*

<sup>3</sup>Die erschliessungsplanpflichtigen Areale Büel und Hirtengarten sind verkehrstechnisch korrekt an die bestehenden Strassen anzuschliessen und allfällige Stichstrassen mit Wendepätzen zu versehen. Die Durchgängigkeit des Areals für Fussgänger ist zu gewährleisten.

*Überbauungsverpflichtung*

<sup>4</sup>Mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Gebiete Eichgasse (Parzelle 542), Eggental (Parzellen 282, 283, 284), Büel (Parzelle 406), Hirtengarten (Parzellen 99, 100, 681) und Friedhofstrasse (Parzelle 860) schliesst der Gemeinderat entsprechende Vereinbarungen z.B. bezüglich Verfahren, Termine, Erschliessung, Verdichtung der Überbauung und Aussenraumgestaltung ab.

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 5

*Kommunale Richtpläne*

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

Der Gemeinderat erstellt ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

**§ 6***Inventare  
Grundlagenpläne*

<sup>1</sup>Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, generelles Wasserversorgungsprojekt GWP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

<sup>2</sup>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 Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### 3.1.1 Zonenübersicht

##### § 7

Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Aus- nutzung	Gesamt- höhe	traufseitige Fassaden- höhe (talseitig)	Grenzabstand klein      gross		Em- pfind- lichkeit sstufe	Zonen- vor- schrif- ten
Dorfkern- zone	DK braun	2 ev. 3 <sup>1)</sup>	-	0.80	12.50 m 15.00 m	8.00 m 10.00 m	o	o	III	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	30.00 m	0.60	13.50 m	10.00 m	5.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2 orange	2	25.00 m	0.50	9.00 m	7.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Wohnzone Hang <sup>2)</sup>	WH gelb	2	20.00 m	0.40	9.00 m	7.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Wohn- u. Gewerbe- zone 2	WG2 orange schräff.	2	30.00 m	0.60	11.00 m	8.00 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 10
Gewerbe- zone	G violett	-	-	-	15.00 m	12.00 m	5.0 m <sup>3)</sup>	-	III	§ 11
Grünzone	GZ Dunkel grün	-	-	-	o	o	o	o	II	§ 12
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o	-	-	o	o	o	o	II	§ 13

<sup>1)</sup> 3 Geschosse bei guter Einpassung ins Ortsbild gemäss Kriterien in § 47 Abs. 1

<sup>2)</sup> Betr. Sandacker- und Panoramastrasse vgl. § 50

<sup>3)</sup> Am Zonenrand gegenüber Wohnzonen 2/3 der traufseitigen Fassadenhöhe

<sup>2</sup>Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

*Lärmvorbelastete  
Flächen*

<sup>3</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DK und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

### 3.1.2 Dorfkernzone

#### § 8

<i>Dorfkernzone DK</i>	<sup>1</sup> Die Dorfkernzone dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren traditionellen Dorfteile.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Die Dorfkernzone DK ist bestimmt für Wohnungen, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Gaststätten, Büros und andere geeignete, mässig störende Betriebe. Innerhalb der Dorfkernzone DK sind Nettoladenflächen bis 500 m <sup>2</sup> zugelassen, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.
<i>Einpassung</i>	<sup>3</sup> Bauwerke und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten und harmonisch in das Gesamtbild einzufügen. Für die Beurteilungskriterien ist § 46 Abs.1 massgebend.
<i>Volumenschutz</i>	<sup>4</sup> Unter Vorbehalt von § 22 dürfen bestehende, dorftypische Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus erneuert, aus- und umgebaut, abgebrochen und ersetzt werden.
<i>Dachgestaltung</i>	<sup>5</sup> Bei Neubauten sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer symmetrischen Dachneigung zwischen 30° und 45° gestattet. Die Dächer müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialien der bestehenden Bebauung anpassen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Für Wintergärten, Klein- und Anbauten sind andere, den Hauptgebäuden angepasste Dachformen und –neigungen gestattet. Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 48.

### 3.1.3 Wohnzonen

#### § 9

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Wohnzonen W3, W2 und WH dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.
<i>Wohnzone 3</i>	<sup>2</sup> Die W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Die Dachneigung beträgt 0° bis 30°.
<i>Wohnzone 2</i>	<sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Dachneigung beträgt 0° bis 45°.

---

<i>Wohnzone Hang</i>	<sup>4</sup> Die Wohnzone WH ist für frei stehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser mit maximal 3 Einheiten bestimmt. Der Einbau je einer Kleinwohnung (1 - 2 Zimmer) ist gestattet.
<i>Dachformen</i>	Die Dachneigung beträgt 0° bis 45°.
<i>Panorama- und Sandackerstrasse</i>	<sup>5</sup> Die spezielle Bestimmung von § 50 BNO betreffend Panorama- und Sandackerstrasse geht den allgemeinen Zonenvorschriften vor.

### 3.1.4 Wohn- und Gewerbezone

#### § 10

<i>Nutzung</i>	Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Landwirtschaft bestimmt.
<i>Dachformen</i>	Die Dachneigung beträgt 0° bis 45°.

### 3.1.5 Gewerbezone

#### § 11

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
<i>Dachformen</i>	Die maximale Dachneigung und die Dachform legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die Fassadenhöhe entlang dem Zonenrand muss auf die angrenzenden Zonen Rücksicht nehmen.
<i>Umgebung, Materialien</i>	<sup>2</sup> Die Umgebung ist nach Möglichkeit zu begrünen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.
<i>Zinsmatten</i>	<sup>3</sup> Bauten und Anlagen in der Gewerbezone Zinsmatten haben auf das Dorfbild besonders Rücksicht zu nehmen.

### 3.1.6 Grünzone

#### § 12

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und Erholung.
<i>Bauten</i>	<sup>2</sup> Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Einrichtungen für Feste, Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

*Bewirtschaftung* <sup>3</sup>Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen mit einer überwiegend extensiven Bewirtschaftung.

### 3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### § 13

*Nutzung* <sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

*Baumasse, Abstände* <sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

*Einpassung* <sup>3</sup>Die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

### 3.1.8 Hochwassergefahrenzone

#### § 14

*Hochwassergefahrenzone* <sup>1</sup>Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

*Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten usw.* <sup>2</sup>In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

*Schadensmilderung* <sup>3</sup>Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensmilderung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

*Schutzdefizit (Restgefährdung)* <sup>4</sup>In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

*Gefahrenkarte, Ereigniskataster* <sup>5</sup>Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

*Begutachtung* <sup>6</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

### 3.1.9 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

#### § 15

*Oberflächenabfluss* <sup>1</sup>In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

*Gebäudeöffnungen* <sup>2</sup>Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

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

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 16

*Nutzung* <sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1 bis und 2 RPG bestimmt.

*Weitere Produktionsmethoden* <sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

*Ökologischer Ausgleich* <sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 17

- Grundsätze* <sup>1</sup>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. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- Baumasse, Abstände* <sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, gegenüber Wohnzonen mindestens aber 4 m.
- Empfindlichkeitsstufe* <sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.2.3 Speziallandwirtschaftszone

#### § 18

- Speziallandwirtschaftszone* <sup>1</sup>Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.
- Moos, Bunte* <sup>2</sup>In den SPZ Moos und Bunte sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich Treibhäuser und betriebsbedingte Kühl-, Lager-, Arbeits- und Sozialräume sowie Garagen.
- Schinemoos* <sup>3</sup>Die SPZ Schinemoos dient der Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse. Hochbauten sind nicht zulässig.
- Bauvorschriften* <sup>4</sup>Die Bauvorschriften richten sich nach § 17.
- Empfindlichkeitsstufe* <sup>5</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

## 3.3 Schutzzonen

### 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

#### § 19

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
<i>Untersagte Tätigkeiten</i>	<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.  <sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufenlassen von Hunden.
<i>Förderung der Naturwerte</i>	<sup>4</sup> Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.
<i>Ausnahmen</i>	<sup>5</sup> 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) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.
<i>Vereinbarungen</i>	<sup>6</sup> 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.
<i>Pflegemassnahmen</i>	<sup>7</sup> Die auf das Schutzziel ausgerichteten Pflegemassnahmen werden im kommunalen Naturschutzreglement gemäss § 54 bzw. den privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Departement Bau, Verkehr und Umwelt und Bewirtschafter festgelegt.

<sup>8</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<b>Trockenstandorte (Magerwiesen)</b> (vergl. Auflistung im Anhang 4)	Braun umrahmt	Erhalten von seltenen und gefährdeten Pflanzen und Insektenarten	Pflege gemäss § 10 Naturschutzreglement
<b>Feuchtgebiete</b> Birchweiher mit angrenzendem Hochstaudenried (am Hägglingerbach)	grün	Erhalten und Fördern von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten	kein Schwimmen, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren

### 3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

#### § 20

*Schutzziel* <sup>1</sup>Die Naturschutzzonen im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

*Pflegemassnahmen* <sup>2</sup>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.

*Privatwald* <sup>3</sup>Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>4</sup>Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Nr. auf KLP	Schutzzone	Schutzziele	Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen
1	<b>Altholzinsel „Obermöösl“</b>	Verzicht auf forstliche Nutzung	gemäss Vereinbarung vom 1. Dezember 2002 im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald
2	<b>Altholzinsel „Untermöösl“</b>	Verzicht auf forstliche Nutzung Renaturierung des Feuchtstandorts	gemäss Vereinbarung vom 1. Dezember 2002 im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald
3	<b>Hangried Eichstel</b>	Naturgemässer, lichter Laubmischwald mit offenen Riedflächen, Erhaltung des Weihers	Weiher und Riedflächen jährlich unterhalten, Schnittgut sofort entfernen
4	<b>Biotop Rothübel/Wolfshübel (Kernzone des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung)</b>	Erhaltung und Aufwertung des Amphibienlaichgebiets	Weiher- und Tümpelpflege, Asthaufen aufschichten, wuchernde Wasserpflanzen entfernen, Baumbestand auslichten
5	<b>Orchideenstandort Riglisberg / Weihermatten</b>	Naturgemässer Laubmischwald mit lückiger Bestandesstruktur, keine Veränderung des Wasserhaushaltes, kein Nadelholz	Periodische Entfernung des aufkommenden Jungwuchses und der Krautschicht (ca. alle 2 Jahre). Der Wassergraben entlang des Waldrandes ist weiterhin offen zu halten.
6	<b>Biotop Birch (am Birchgrabe)</b>	Naturgemässer, lichter Laubmischwald	Gemäss § 20 Abs. 2 BNO
7	<b>Kapfhau</b>	naturgemässer Laubmischwald mit Alt- und Totholz	Gemäss § 20 Abs. 2 BNO. Wenn möglich Schonung des Altbestandes und Freistellen von bedrängten Eichen

8	Mellingerhau	naturgemässer Laubmischwald mit Alt- und Totholz	Gemäss § 20 Abs. 2 BNO. Wenn möglich Schonung des Altbestandes
9	Kapfmöösli / Holtel	Naturgemässer, lichter Laubmischwald mit Altholz	Gemäss § 20 Abs. 2 BNO
10	Biotop Chapfhau	Aufwertung und Erhaltung von Amphibienlaichgewässern	Schaffung von Amphibiengewässern. Unterhalt durch periodisches Entfernen der Vegetation in der nahen Umgebung der Weiher und Feuchtstellen (ca. alle 5 Jahre). Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen, ev. Anlegen eines grösseren Weihers

### 3.3.3 Uferschutzzone im Baugebiet

#### § 21

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Uferschutzzone richtet sich nach dem übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Recht, d.h. es dürfen nur standortgebundene und zonenkonforme, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.
<i>Unterhalt</i>	<sup>2</sup> Der Unterhalt obliegt den Eigentümern (§ 121 BauG). Unterhaltmassnahmen wie das Mähen der Böschung und das Durchforsten des Ufergehölzes sind zulässig. Eingriffe an der Ufervegetation sind mit dem zuständigen Gewässerbeauftragten abzusprechen. Ebenfalls zulässig ist das Einrichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.
<i>Untersagte Tätigkeiten</i>	<sup>3</sup> In der Uferschutzzone sind Umbruch, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., Beweidung, jegliche Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen untersagt, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen. Nicht zulässig sind insbesondere: Das Lagern von Material, Silageballen, Kompost und Abfällen aller Art, das Errichten von Holzlagern, das Errichten von Zäunen, Gartenanlagen und Erholungseinrichtungen.

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### 3.4.1 Schützenswerter Dorfkern

#### § 22

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Der schützenswerte Dorfkern SDK umfasst die historischen und ästhetisch bedeutsamen Teile der Dorfkernzone. Die den Charakter des schützenswerten Dorfkernes prägenden Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, der Strassenraum und die Vorplätze sind zu erhalten. Baumaterialien und Farbgestaltung sind der Umgebung anzupassen.
-------------------	--

---

<i>Umgebung</i>	<sup>2</sup> Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Zudem müssen die Baugesuchspläne auch die Nachbargebäude enthalten (Situation, Fassaden).
<i>Bestehende Gebäude</i>	<sup>3</sup> Bestehende Gebäude sind womöglich zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Im übrigen gilt der Volumenschutz gemäss § 8 Abs. 4.
<i>Dachgestaltung</i>	<sup>4</sup> Der Dachvorsprung hat an der Traufe mindestens 80 cm zu betragen. Die Lichtfläche von Dachflächenfenstern ist auf 0.70 m <sup>2</sup> pro Fenster beschränkt.
<i>Fachberatung, Richtlinien</i>	<sup>5</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen. Der Gemeinderat kann Richtlinien über die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung aufstellen.
<i>Beiträge</i>	<sup>6</sup> Sind erhebliche Mehraufwendungen im öffentlichen Interesse notwendig, kann der Gemeinderat im Rahmen der kantonalen Richtlinien Beiträge an die Renovations- und Umbaukosten bewilligen.

### 3.4.2 Landschaftsschutzzone

#### § 23

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 1.
<i>Bauliche Massnahmen</i>	<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, der Bewirtschaftung dienende Fahrnisbauten sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind.

## 3.5 Schutzobjekte

### 3.5.1 Naturobjekte

#### § 24

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
<i>Pufferstreifen</i>	<sup>2</sup> Entlang der Hecken und Waldränder gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

<sup>3</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<b>Hecken</b>	grün	- Brut- und Nahrungsbiotop für Tiere	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Pufferstreifen von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
<b>Wertvoller Waldrand</b>	violett umrahmt  gilt i. Rahmen der waldbaulichen Planung auch für die übrigen Wald-ränder, soweit biologisch sinnvoll	- Gliederung der Landschaft  - Vernetzungselement	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)  - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Pufferstreifen Breite 3 m) vorlagern - kein Mulchen
<b>Pufferstreifen</b>	3 m breit, generell entlang Hecken und Wald-rändern: Extensive Bewirtschaftung	- Windschutz	- keine Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
<b>Hochstammbaumbestand</b> (Obstbäume, Nussbäume, Linden)	horizontal schraffierte Fläche	- Artenreichtum  - Lebensraum für Tiere  - vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland	- der Bestand mit Hochstammbäumen ist nach Möglichkeit zu erhalten - Neupflanzungen erwünscht - die Gemeinde unterstützt Ersatz- und Neupflanzungen
<b>Einzelbäume</b>	hellgrüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
<b>Uferschutzstreifen</b>	generell - Uferschutzstreifen je 3 m ab Uferlinie (mittl. Sommerwasserstand) beidseits der Bäche	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer / Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig - kein Mulchen
<b>Weier</b>		- Laichgebiet für Amphibien, Brutbiotop für Vögel	- Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
<b>Findlinge, Erratiker</b>	Rotes Kreuz im Quadrat	- geologisches Objekt	- Erhaltung

### 3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

#### § 25

*Gebäude mit Substanzschutz*

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 3.1) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

*Gebäude mit Volumenschutz*

<sup>2</sup>Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 2.2) 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. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit 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.

*Zustimmung Departement Bau, Verkehr und Umwelt*

<sup>3</sup>Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Departement Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

*Nutzung*

<sup>4</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

*Beratung*

<sup>5</sup>Der Gemeinderat gewährleistet eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

*Beiträge*

<sup>6</sup>Es gelten die Bestimmungen von § 22 Abs. 6.

### 3.5.3 Weitere Kulturobjekte

#### § 26

*Schutzziel*

Die im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang 4) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu unterhalten.

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### 3.6.1 Weilerzonen Igelweid und Rüti

#### § 27

*Erhaltungs- und  
Entwicklungsziel*

<sup>1</sup>Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Weiler Igelweid und Rüti unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters dieser Kleinsiedlungen. Soweit nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

*Lärm, Geruch*

<sup>2</sup>Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

*Nutzung*

<sup>3</sup>Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt § 25 BNO
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 25 BNO

*Bauvorschriften*

<sup>4</sup>In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

*Bauliche  
Massnahmen  
Nutzungs-änderungen*

<sup>5</sup>Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Aussenraum (wie zum Beispiel Schwimmbassins, usw.) richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

*Gestaltungsplan*

<sup>6</sup>Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### § 28

*Wintergärten*

Für Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) kann ein Ausnützungszuschlag von 20 %, jedoch höchstens 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF), jeweils pro Wohneinheit, gewährt werden.

### 4.2 Abstände

#### § 29

*Abstand gegenüber dem Kulturland*

<sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

## 4.2.1 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

### § 30

*Reduktion des  
Gebäudeabstandes*

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

## 4.2.2 Grenzabstand für Erdregister, Erdwärmesonden und Schwimmbäder

### § 31

*Erdregister etc.*

Erdregister, Erdwärmesonden und Schwimmbäder müssen einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten.

## 4.2.3 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

### § 32

*Einfriedigungen*

<sup>1</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

<sup>2</sup>Entlang der Baugebietsgrenzen müssen Einfriedigungen einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einhalten.

<sup>3</sup>Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

### § 33

*Stützmauern*

<sup>1</sup>Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen im Baugebiet an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie über 80 cm hohe Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen. (Vgl. Anhang 1)

*Absturzsicherungen*

<sup>2</sup>Auf Stützmauern sind transparente Absturzsicherungen bis 1 m Höhe zulässig.

## 4.2.4 Strassenabstand

### § 34

*Stützmauern*

<sup>1</sup>Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt. (Vgl. Anhang 1)

*Böschungen*

<sup>2</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 28 Abs. 3 BauV sinngemäss.

### 4.3 Arealüberbauung

#### § 35

*Zonenzulässigkeit*

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in der Dorfkernzone, in der Wohn- und Gewerbezone und in den Wohnzonen zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	DK	W3	W2, WH, WG2
Minimale NBF (Richtwert)	2000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Zuschlag zur zonengemässen Ausnutzung gemäss § 6	0.10	0.20	0.10

*Zonencharakter, Geschosszahl*

<sup>2</sup>Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

### 4.4 Gewerbe

#### § 36

*Nicht störende Gewerbe*

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

*Mässig störende Gewerbe*

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

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Benennung von Strassen

##### § 37

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

#### 5.1.2 Benützung von Privateigentum

##### § 38

*Grenzbaurecht* <sup>1</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

*Rücksichtnahme* <sup>2</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 39

*Regeln der Baukunst* <sup>1</sup>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, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

*Begutachtung* <sup>2</sup>Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 40

##### *Kriterien*

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

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

#### § 41

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

##### *Raummasse*

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.20 m auf mind. 50 % der gemäss § 32 Abs. 2 BauV anrechenbaren Geschossfläche

##### *Fenstergrössen*

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet
- Fensterlose Räume Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden

##### *Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

- Abstellraum
  - pro Wohnung mindestens 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung mindestens 4 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

##### *Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen*

<sup>2</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

##### *Balkone*

<sup>3</sup>Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen. Die Mindestfläche für 3- und 4-Zimmerwohnungen beträgt 4.5 m<sup>2</sup>, für grössere Wohnungen 6.0 m<sup>2</sup>.

##### *Gänge, Treppen*

<sup>4</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.00 m.

*Schützenswerter  
Dorfkern* <sup>5</sup>Im schützenswerten Dorf kern kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

*Geländer, Brüstungen,  
Handläufe* <sup>6</sup>Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 42

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

## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

#### § 43

*Anordnung* <sup>1</sup>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

*Garagenvorplatz* <sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorf kernzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

### 5.4.2 Velos, Kinderwagen

#### § 44

*Abstellräume* <sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

*Abstellplätze* <sup>2</sup>Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dgl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

### 5.4.3 Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern

#### § 45

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

## 5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

### § 46

*Sicherheit im öffentlichen Raum*

<sup>1</sup>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.

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

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

### § 47

*Kriterien*

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

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

*Baubewilligungsverfahren*

<sup>2</sup>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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

*Bauten am Rand des Baugebietes*

<sup>3</sup>Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## 6.1.2 Dachgestaltung

### § 48

- Sorgfaltspflicht* <sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- Dachdurchbrüche* <sup>2</sup>Im schützenswerten Dorfkern und in der Weilerzone gelten folgende Bestimmungen (vgl. Anhang 1):  
Dachdurchbrüche dürfen nicht näher als 1.00 m an eine First- oder Trauflinie heranreichen (in der Dachneigung gemessen), ausgenommen sind Firstoberlichter. Der seitliche Gratabstand (Giebelfassade) muss mindestens 1.50 m betragen.  
Lukarnen - zugelassen sind Giebel- und Walmlukarnen - dürfen nicht breiter als 1.80 m sein; zwischen den einzelnen Lukarnen ist ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.  
Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° geringer sein als die Neigung des Hauptdaches.
- Solareinrichtungen* <sup>3</sup>Innerhalb der Dorfkern- und Weilerzone ist für alle Solareinrichtungen ein Baugesuch einzureichen. Bei der Beurteilung des Baugesuchs stützt sich der Gemeinderat auf das aktuell gültige kantonale Merkblatt „Solaranlagen im Baugebiet“.

## 6.1.3 Aussenraumgestaltung

### § 49

- Grundsätze* <sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.  
Aufschüttungen über das gewachsene Terrain von mehr als 1.50 m sind nicht gestattet.
- Terrainsicherung* <sup>2</sup>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.  
<sup>3</sup>Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.
- Baubewilligung* <sup>4</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.  
Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 47 Abs. 3.
- Fertigstellung* <sup>5</sup>Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind innert 2 Jahren nach Bauvollendung fertigzustellen.

## 6.1.4 Gestaltungsvorschriften Sandacker- und Panoramastrasse

### § 50

#### *Landschaftsschutz*

<sup>1</sup>Im Gebiet entlang der Sandacker- und der Panoramastrasse sind aus Gründen des Landschaftsschutzes in einem 30 m breiten Streifen parallel zum nordwestlichen Strassenrand nur eingeschossige Einfamilienhäuser mit max. 20° - 25° Dachneigung gestattet. Farbe der Dacheindeckung: Braun bis dunkelrot. Entlang der Panoramastrasse ist die Firstrichtung parallel zum Hang anzuordnen. Auf der Westseite sind Giebelkonstruktionen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht erlaubt.

#### *Strassenabstand*

<sup>2</sup>Gegenüber der Sandackerstrasse gilt ein Strassenabstand von 10 m, gegenüber der Panoramastrasse ein solcher von 5 m. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

## 6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

### § 51

#### *Antennen*

Im schützenswerten Dorfkern und in der Weilerzone sind alle Ausserantennen und Parabolspiegel bewilligungspflichtig.

### § 52

#### *Ruinen, Baulücken*

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

# 7 Vollzug und Verfahren

## 7.1 Zuständigkeit

### § 53

#### *Gemeinderat*

<sup>1</sup>Der Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung ist Sache des Gemeinderates.

#### *Kommissionen, Fachleute*

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

## 7.2 Gebühren

### § 54

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

## 7.3 Vollzugsrichtlinien

### § 55

*Reglement* Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und -objekte.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 56

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

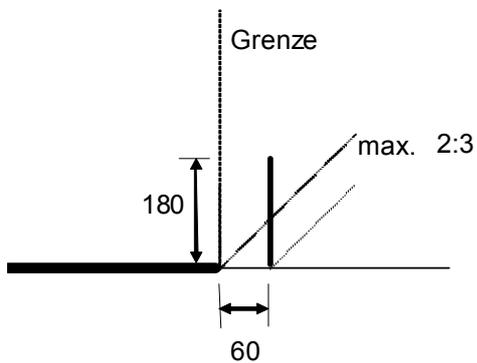
- a) der Bauzonenplan vom 27.10.2000 sowie die Änderungen vom 13.10.2004
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 27.10.2000
- c) die Erschliessungspläne Breiten, Dottikermatte und Riglisberg

## Anhang 1

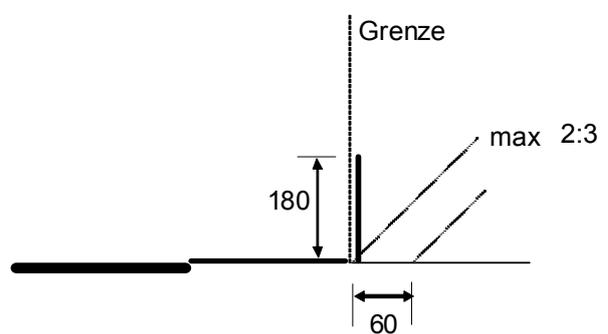
### Abstände

#### Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen an Gemeinde- und Privatstrassen (§ 33 und 34 BNO)

Strasse ohne Gehweg



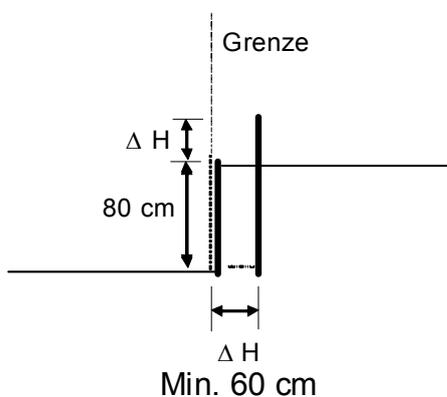
Strasse mit Gehweg



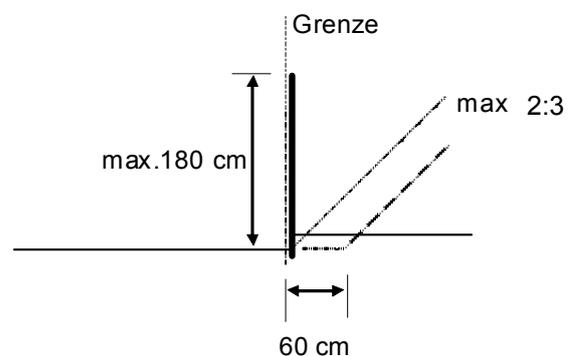
#### Abstände zwischen privaten Grundstücken

##### Stützmauern Einfriedungen und Böschungen

§ 33 BNO



§ 28 BauV



## Anhang 2

# Liste der geschützten Gebäude

## 2.1 Substanzschutz

<b>im Baugebiet</b>	<b>Obj. Nr.</b>	<b>Geb. Nr.</b>
• Schulhaus, Oberdorfstrasse 4	901	258
• Vielzweckbau, Oberdorfstrasse 3	902	187
• Vielzweckbau, Oberdorfstrasse 5	903	191
• Wohnhaus, Oberdorfstrasse 8	904	201
• Vielzweckbau, an der Vorstadt 7	905	213
• Wohnhaus (altes Schulhaus), Sandbühlstrasse 2	907	110
• Gasthof "Zum Kreuz", Sandbühlstrasse 1	908	111
• Gasthof "Zum Wilden Mann", Mitteldorfstrasse 6	909	105
• Ehemaliger Kornspeicher, Wagenrain 2	910	174 B
• Vielzweckbau, Friedhofstrasse 14	911	176
• Wohnhaus (ehemalige Bäckerei), Poststrasse 1	912	142
• Wohnhaus, Schmitteweg 2	913	143
• Westl. Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Poststrasse 7	914	144
• Wohnhaus "Börihaus" (ehem. Schulhaus), Eggental 2	915	71
• Wohnhaus, Dottikerstrasse 3	916	95
<b>im Kulturland</b>	<b>Obj. Nr.</b>	<b>Geb. Nr.</b>
• Vielzweckbau, Hochstrasse 2	918	2
• Muttergottes-Kapelle, Rüti	919	245
• Bruder-Klausen Gedenkstätte, Saalhau	920	369

## 2.2 Volumenschutz

### im Baugebiet

Genereller Volumenschutz in der Dorfkernzone

### im Kulturland

	Geb. Nr.
• Doppelwohnhaus, Igelweid 13 / 15	16
• Wohn- / Stallgebäude, Igelweid 2 / 4	21, 22
• Wohnhaus, Igelweid 1	25
• Wohnhaus, Rüti 5	244
• Wohnhaus und Scheune (inkl. Brunnen), Rüti 7	237, 243
• Wohnhaus und Scheune, Rüti 8	241
• Wohnhaus, Rüti 10	238
• Rest. Berghüsli, Rüti 16	252
• Wohnhaus und Scheune, Rüti 12 (Scheune nordseitig nur in Verlängerung der WH-Fassade bis westliche alte Stallabschlussmauer)	239

## Anhang 3

# Liste der Naturschutzzonen im Kulturland

### Trockenstandorte (Magerwiesen )

Objekt Nr.	Standort	Art des Standortes
3.1.1	Bruderklausenstrasse	Reservoirhügel
3.1.2	Sandbüel	Halbtrockenrasen
3.1.3	Lätten	Magerwiese
3.1.4	Brand	Halbtrockenrasen
3.1.5	Riglisberg	Trockenstandort
3.1.6	Hinteregg	Reservoirhügel
3.1.7	Sandackerstrasse	Halbtrockenrasen
3.1.8	Sandackerstrasse	Halbtrockenrasen / Halfettwiese
3.1.9	Sandackerstrasse	Reservoirhügel
3.1.10	Maiengrün	Halfettwiese / Halbtrockenrasen
3.1.11	Sandackerstrasse	Trockenstandort / Molasseaufschluss
3.1.12	Heuerweg	Halbtrockenrasen / Halfettwiese
3.1.13	Müseli	Halfettwiese / Fettwiese / Obstbäume

Detaillierte Informationen über die Standorte sind im Landschaftsinventar enthalten, welches auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden kann.

## Anhang 4

# Liste der Natur- und Kulturobjekte

### 4.1 Kulturobjekte / Wegkreuze

<b>Im Baugebiet</b>	<b>Obj. Nr.</b>
• Kreuz bei der Kirche (Eingang Sakristei)	921 A
• Kreuz auf dem Friedhof bei der Kirche	921 B
• Kreuz an der Oberdorfstrasse (b/Schulhaus, Abzweigung Birchstrasse)	921 D
• Missionskreuz auf dem Friedhof Zinsmatten	921 E
• Kreuz bei der Kreuzung Unterdorf- / Mitteldorfstrasse / Eggental	921 F
• Kreuz bei der Weggabelung Dottiker- / Zentrumstrasse	921 G
• Kreuz beim Parkplatz Wildenmann	921 M
• Kreuz im Eggental	921 N

<b>Im Kulturland</b>	<b>Obj. Nr.</b>
• Kreuz auf dem Emmetfeld, Weggabelung Emmet / Chapfhau	921 C
• Kreuz an der Friedhofstrasse	921 H
• Kreuz im Mellingerhau / Mellingerstrasse	921 I
• Kreuz an der Igelweidstrasse	921 J
• Kreuz Weiler Rüti, Weggabelung Niederwiler- / Wohlerstrasse	921 K
• Kreuz auf dem Junker, Weggabelung Heuerweg / Sandackerstrasse	921 L
• Kreuz in der Bruder-Klausen-Gedenkstätte	

### 4.2 Kulturobjekte / Brunnen

<b>Im Baugebiet</b>	<b>Obj. Nr.</b>
• Oberdorfstrasse / Chilerai	922 A
• Oberdorfstrasse 9	922 C
• Mitteldorfstrasse 5	922 D

#### **Im Kulturland**

- Rüti 7

### 4.3 Naturobjekte

- Lorenstein, Erratiker aus der Risseiszeit (im Lorenwald)
- Wolfshüslistein, Erratikergruppe, evtl. prähistorische Kultstätte (Birch/Rothübel)
- Diverse Hecken gemäss Kulturlandplan
- Diverse Einzelbäume gemäss Kulturlandplan