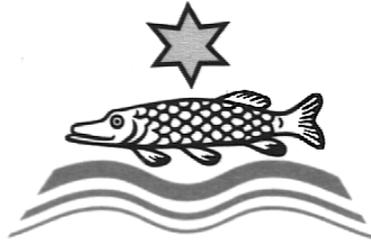




BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

DER

GEMEINDE ROTTENSCHWIL



GEMEINDE ROTTENSCHWIL

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 15. Juli 1999

Öffentliche Auflage vom: 17. August 1999 bis 15. September 1999

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 19. November 1999

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

.....
Franz Hagenbuch

.....
Susanne Zemp

Genehmigung durch den Grossen Rat: 2. Mai 2000

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	Seite
§ 1 Geltungsbereich, Bauzonen- und Kulturlandplan	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	
§ 3 Sondernutzungsplanung	5
§ 4 Weitere Pläne und Inventare	5
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
§ 5 Bauzonen	6
§ 6 Wohnzone W2	6
§ 7 Wohnzone W3	6
§ 8 Wohn- und Gewerbezone WG3	6
§ 9 Kernzone K	7
§ 10 Gewerbezone G Mitteldorf und Allmend	7
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
§ 12 Grünzone	7
3.2 Landwirtschaftszone	
§ 13 Landwirtschaftszone, Weg- und Meliorationsanlagen	8
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
3.3 Schutzzonen	
§ 15 Naturschutzzonen Kulturland	9
§ 16 Naturschutzzone Wald	9
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 17 Landschaftsschutzzone	9
3.5 Schutzobjekte	
§ 18 Naturobjekte	10
§ 19 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	11
§ 20 Kulturobjekte	11
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 21 Weilerzone	11
4. Definitionen	
4.1 Ausnützungsziffer	
§ 22 Ausnützungsziffer	12
4.2 Gewerbe	
§ 23 Gewerbe	12
4.3 Abstände	
§ 24 Ungleichverteilung der Grenzabstände	13
§ 25 Abstand gegenüber best. Bauten	13
§ 26 Garagen in Hanglagen	13
§ 27 Stützmauern	13
4.4 Arealüberbauung	
§ 28 Arealüberbauung	14

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

- § 29 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke 14
§ 30 Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen 14

5.2 Technische Bauvorschriften

- § 31 Allgemeine Anforderungen 14
§ 32 Nachisololation 15

5.3 Wohnhygiene

- § 33 Ausrichtung der Wohnungen 15
§ 34 Raumhöhe, Fensterfläche, Abstellräume 15

5.4 Ausstattung

- § 35 Abstellräume für Velos und Kinderwagen 15
§ 36 Spielplätze 16

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

- § 37 Ortsbildschutz in Kernzone, Brandruinen, Dachgestaltung, Dachneigung, Dachdurchbruch, Schneefangvorrichtungen 16
§ 38 Aussenraumgestaltung, Materialablagerungen 16

6.2 Umweltschutz

- § 39 Einwirkungen, Grundwasser- und Quellschutzzonen 17

7. Vollzug und Verfahren

- § 40 Zuständigkeit 17
§ 41 Gebührenreglement 17

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

- § 42 Aufhebung bisherigen Rechts 18

9. Anhang

Liste der Schutzobjekte

- Ziff. 1a **Gebäude mit Substanzschutz**
Bauzonenplan 19
- Ziff. 1a **Gebäude mit Volumenschutz**
Bauzonenplan 19
Kulturlandplan 19
- Ziff. 2 **Kulturobjekte**
Bauzonenplan 19
Kulturlandplan 19
- Ziff. 3 **Kommunale Schutzzonen und Naturobjekte**
Bauzonenplan Naturobjekte 20
Kulturlandplan Schutzzonen 20
Naturobjekte 20
- Ziff. 4 **Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung** 21
- Ziff. 5 **Brandschutzgebührenreglement** 23

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Bauzonen- und Kulturlandplan

⁴Der Bauzonenplan 1:2'500 sowie der Kulturlandplan 1:5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie sind auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offenzuhalten.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

Im speziellen sind für die Zonen und Objekte die Vorschriften des kantonalen Reusstaldekretes bzw. -verordnung zu beachten.

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

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

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

§ 4

Weitere Pläne und Inventare

Weitere Pläne (wie z.B. Verkehrsrichtplan, Landschaftsinventar, Inventar der archäologischen Fundstellen usw.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan 1:2'500 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Firsthöhe	Zonenvorschriften
				klein	gross			
Wohnzone 2	W2 orange	0,40	7 m	4 m	8 m	II	12 m	§ 6
Wohnzone 3	W3 rot	0,60	10 m	5 m	10 m	II	14 m	§ 7
Wohn- + Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	0,60	10 m	5 m	10 m	III	14 m	§ 8
Kernzone	K braun	(0,80)	(10 m)	(4 m)	(4 m)	III	(14 m)	§ 5 Abs. 2 § 9
Gewerbezone	G violett	siehe § 10	10 m	5 m	5 m	III	14 m	§ 10
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA grau	0	0	0	0	II	0	§ 5 Abs. 2 § 11
Grünzone	Gr Grün	–	–	–	–	–	–	§ 12

²Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die eingeklammerten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 6

Wohnzone
W2

Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 7

Wohnzone
W3

Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 8

Wohn- und
Gewerbezone WG3

Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

§ 9

Kernzone
K

¹Die Kernzone ist charakterisiert durch die vorhandenen Bauten, deren bauliche Erscheinung durch Massivbauweise und hohe, ziegelgedeckte Satteldächer. Sie ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt.

²Ausnutzungsziffer, Gebäudehöhe, Grenzabstände und Anzahl Parkplätze werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

³Gestattet sind offene und geschlossene Bauweise und Grenzbau, sofern sich die Beteiligten gegenseitig ein Anbaurecht gewähren.

⁴Ortsbild- und Denkmalschutz sind in § 37 umschrieben.

§ 10

Gewerbezone
G "Mitteldorf"

¹Die Gewerbezone G "Mitteldorf" ist für gewerbliche Bauten, welche nur mässige Störungen verursachen, sowie für Dienstleistungen bestimmt. Bürobauten sind zulässig. Für Gewerbe gilt 0.70 Ausnutzungsziffer, dazu kommen 0.20 Ausnutzungsziffer für Wohnen. Sollte die 0.70 Gewerbe nicht erreicht werden, reduziert sich im Verhältnis der entsprechende Wohnanteil.

²Mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind konsequent naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Gewerbezone
G "Allmend"

³Die Gewerbezone G "Allmend" ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

⁴Wohnungen sind für Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen.

⁵Der Gemeinderat bestimmt die Ausnutzung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls.

§ 11

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

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

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

§ 12

Grünzone

¹Die Grünzone dient als ökologischer Korridor.

²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten ausser Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 13

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

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

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen. Die mit A bezeichnete Fläche dient vollständig dem Amphibienschutz.

Weg- und Meliorationsanlagen ⁴Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

§ 14

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

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 15

Naturschutzzonen
Kulturland

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

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Feuerentfachen, Aufforstung nicht gestattet.

³Folgende im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

Zone	Bezeichnung im Plan bzw. Anhang	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magere Böschung	gelb Anhang Ziff. 3	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Feldblumen)	- Heuwiese keine Düngung und Beweidung
Extensive Weide	gelb Anhang Ziff. 3	Artenreiche Weide	- Herbstweide für Kleintiere - keine Düngung - keine Dauerweide - "Heftihof" Pferdeweide gestattet

⁴Die Naturschutzzonen im Geltungsbereich des Reusstalgesetzes unterstehen diesem Gesetz und den entsprechenden Ausführungserlassen (Dekret, Verordnung). Die Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan zur Orientierung eingetragen.

§ 16

Naturschutzzone
Wald

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

²Die Bestände sind soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Förster. Innerhalb der Auengebiete von nationaler Bedeutung hat die Verjüngung der Waldbestände ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten zu erfolgen. Es besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch das Kreisforstamt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17

Landschaftsschutzzone

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

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

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

3.5. Schutzobjekte

§ 18

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 3) aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten:

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan bzw. Anhang	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feld- und Ufergehölz	hellgrüne Signatur Anhang Ziff. 3	- Brut und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Artzusammensetzung verbessern
Waldrand	Schraffiert	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen
Hochstammobstbestand	---	- Artenreichtum	- Neu- und Ersatzpflanzung erwünscht
Uferschutzstreifen	Punktsignatur - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand	- Erhaltung der Ufer - Schutz der Gewässer	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel nicht zulässig - Pflügen, Veränderungen am Gewässer und Uferbestockung ist untersagt - Die nicht die Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese benützt werden. - Für die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung (Stov).
Einzelbaum	hellgrüner Punkt Anhang Ziff. 3	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - Gefällte und abgegangene Bäume (wenn möglich an der selben Stelle) ersetzen

³Für die gemäss Reusstalgesetzgebung geschützten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume gilt ausserdem: Wo der im Landschaftsgealtungsplan (gemäss § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Reusstaldekret) eingetragene Standort nicht mit demjenigen im Kulturlandplan übereinstimmt, gilt der Eintrag im Kulturlandplan.

§ 19

Gebäude mit
Substanzschutz

¹Die im Bauzonenplan violett bezeichneten und im Anhang (Ziff. 1a) aufgelisteten Gebäude 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 das äusserliche Bild nicht wesentlich verändert wird.

Gebäude mit
Volumenschutz

²Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang (Ziff. 1b) aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an der selben Stelle und mit möglichst gleichen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁴ Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- oder Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.

§ 20

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 2) aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 21

Weilerzone

¹Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Werd unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters.

Zweckänderung

²Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Gewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, sofern es den Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt. Die grau bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

³Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz zu erstellen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.

Neubauten, Anbauten ⁴Neubauten sind grundsätzlich zulässig. Anbauten sind erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der farbig bezeichneten Bauten unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

Umgebung ⁶Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind wenn möglich zu erhalten oder zu ersetzen. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

Dachaufbauten ⁷Dachausbauten sind gestattet, auch wenn Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie spezielle Giebelkonstruktionen nötig sind. Im weiteren gilt § 37 Abs. 5 BNO

Parabolspiegel ⁸Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁹Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

4.1 Ausnützungsziffer

§ 22

Ausnützungsziffer Räume in Unter-, Attika- und Dachgeschossen werden nicht angerechnet.

4.2 Gewerbe

§ 23

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

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

³Sexgewerbe, Spielsalon und dergleichen sind nur in der Gewerbezone zulässig.

4.3 Abstände

§ 24

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

²Bei Gebäuden auf der gleichen Parzelle kann der Gebäudeabstand reduziert oder aufgehoben werden.

³Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 25

Abstand gegenüber best. Bauten

Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsbaulichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

§ 26

Garagen in Hanglagen

In Hanglagen ab 25 % Geländeneigung können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Grenzabstand gegenüber der Strasse kann dabei auf 1.5 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährt bleibt.

§ 27

Stützmauern

Stützmauern bis zu 1.20 m Höhe dürfen an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Höhere Mauern müssen um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze, mindestens aber 60 cm, zurückversetzt werden. Gegenüber öffentlichen Strassen gelten für Stützmauern die selben Abstände wie für Einfriedigungen.

4.4 Arealüberbauung

§ 28

Arealüberbauung

*Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, und WG3 zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn folgende zusammenhängende, anrechenbare Landflächen zur Verfügung stehen:
Zone W2 mindestens 2500 m²
Zonen W3 und WG3 mindestens 3000 m².*

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 29

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

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

²*Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen ist.*

³*Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.*

§ 30

Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen

Bäume, Sträucher und lebende Hecken dürfen den Verkehr auf den Strassen, die Sicht, die Strassenbeleuchtung sowie Strassentafeln und Verkehrssignale nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann nach erfolgloser schriftlicher Mahnung des Grundeigentümers auf dessen Kosten das Zurückschneiden oder Entfernen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken anordnen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

Allgemeine Anforderungen

¹*Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.*

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

§ 32

Nachisolation

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

5.3 Wohnhygiene

§ 33

Ausrichtung der Wohnungen

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.

§ 34

*Raumhöhe,
Fensterfläche,
Abstellräume*

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen:

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche

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

Nebenräume in

Mehrfamilienhäusern

Abstellraum

- pro Wohnung

mind. 4 m²

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

5.4 Ausstattung

§ 35

*Abstellräume für
Velos, Kinderwagen*

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

§ 36

Spielplätze Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind gut besonnte Spielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 37

Ortsbildschutz in Kernzone ¹Die zu erstellende Baute hat sich bezüglich der Dachform und der Gebäudegestaltung den bestehenden Bauten anzupassen. Sie darf weder in ihrer architektonischen Form noch in anderer Weise hervorstechen, sondern muss sich harmonisch ins bestehende Dorfbild eingliedern.

Brandruinen ²Durch Brand oder Katastrophen beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Dachgestaltung ³Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachneigung ⁴Die Neigung der Dachflächen muss in der Regel zwischen 20 ° und 45 ° liegen. Bei Klein- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Dachdurchbruch ⁵In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Zusätzliche kleine Dachflächenfenster sind gestattet.

Schneefangvorrichtungen ⁶Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 38

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

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Materialablagerungen

⁴Die Lagerung von Material, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, ab 2 Monaten, kann nur in der Gewerbezone bewilligt werden.

⁵Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 39

Einwirkungen

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

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

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

Grundwasser- und
Quellschutzzonen

⁴Bei allen Bauvorhaben ist den Schutzreglementen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Nutzung in den Schutzarealen ist in den Schutzzonenreglementen bestimmt. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

7. Vollzug und Verfahren

§ 40

Zuständigkeit

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

§ 41

Gebührenreglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 42

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

- a) die Bauordnung vom 21. Dezember 1972
- b) der Zonenplan vom 21. Dezember 1972
- c) die Spezialzonenvorschriften zum Überbauungsplan
Rebberg/Mäschacker vom 13. Juni 1978

9. Anhang

1a. Gebäude mit Substanzschutz

	<u>Obj. Nr.</u> gemäss Kurzinventar	<u>Objektyp</u>	<u>Lagebezeichnung</u>
Bauzonenplan	901	Altes Schulhaus	Hinterfeldstrasse 6

1b. Gebäude mit Volumenschutz

	<u>Obj. Nr.</u> gemäss Kurzinventar	<u>Objektyp</u>	<u>Lagebezeichnung</u>
Bauzonenplan	903	Doppelwohnhaus	Hauptstrasse 7 und 9
	---	Bauernhaus	Hauptstrasse 1
	---	Wohnhaus	Hauptstrasse 16
	---	Käserei	Hauptstrasse 17
	---	Bauernhaus	Hauptstrasse 19 und 19a
	---	Bauernhaus	Hauptstrasse 30
	---	Bauernhaus	Hauptstrasse 32
	---	Bauernhaus	Hauptstrasse 25
	---	Bauernhaus	Hauptstrasse 27
	---	Bauernhaus	Hauptstrasse 34
Kulturlandplan	---	Bauernhaus	Werd

2. Kulturobjekte

	<u>Obj. Nr.</u> gemäss Kurzinventar	<u>Objektyp</u>	<u>Lagebezeichnung</u>
Bauzonenplan	910 A	Wegkreuz	Hauptstrasse 30
	911 B	Brunnen	Alte Werdstrasse 2
Kulturlandplan	908	Bildstock	Werd
	909	Reussbrücke	Hauptstrasse
	910 B	Wegkreuz	Sonnenrain
	910 C	Wegkreuz	Werd
	910 D	Wegkreuz	Heftihof
	911 A	Sodbrunnen	Heftihof

3. Kommunale Schutzzonen und Naturobjekte

		<u>Obj. Nr.</u> gemäss Inventar ANL	<u>Objekttyp</u>	<u>Lagebezeichnung</u>	
Bauzonenplan	Naturobjekte	4	Hecke	Galgenbühl	
Kulturlandplan	Schutzzonen	1	Magere Böschungen	Reussdämme	
		8	Magere Böschung	Oberfeldacker	
		---	Extensive Weide	Werd	
		---	Extensive Weide	Heftihof	
		---	Magerwiese	Reussbrücke/Schachen	
		---	Magerwiese	Reussmatten	
		Naturobjekte	2	Hecke	Reussbrücke
			3	Hecke mit Böschung	Hinterfeld
			5	Hecke mit Böschung	Martisäcker
			9	Entwässerungskanal mit Hochstauden	Winkel
			10	Entwässerungskanal mit Ufergehölzen und Wiesenböschungen	(Binnenkanal, Kanal B5) Eulenweid, Eulenacker, Grein
			11	Entwässerungsgraben mit Hochstauden	Grien
			---	Einzelbaum	Möslimatte
			---	Einzelbäume	Werd

4. Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Rottenschwil beschliesst gestützt auf

- § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978
- § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993
- § 41 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rottenschwil

§ 1

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

- a) *Für Vorentscheide:
0,5 o/oo der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung, mindestens Fr. 150.--.*
- b) *Für bewilligte Bauten*
 - *1,5 o/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.--*
 - *Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 50.-- bis Fr. 150.--*

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

- c) *Für abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche*

§ 2

Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Lärm-, Wärme- und Zivilschutz sowie Farbberater); Baukontrollen gemäss jeweiliger Baubewilligung sowie Brandschutz- und Kanalkontrollen usw. sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu ersetzen.

§ 3

Die Kosten für Vorabklärungen, Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute sind durch die Bauherrschaft zu ersetzen.

§ 4

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen.

§ 5

Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute, ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 100.-- bis Fr. 1'000.-- zu entrichten. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen zu Lasten des Verursachers.

§ 6

Die Gebühren werden innert 30 Tagen seit Zustellung des Bauentscheides fällig.

§ 7

Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 6 % geschuldet.

§ 8

Dieses Gebührenreglement tritt am 1. August 1996 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche anwendbar. Mit dem Inkrafttreten dieses Gebührenreglementes wird die Gebührenordnung (Anhang 4) zur Bauordnung der Gemeinde Rottenschwil aufgehoben.

Genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung am 13. Juni 1996.

5. Brandschutzgebührenreglement

Die Einwohnergemeinde Rottenschwil beschliesst gestützt auf § 24 Abs. 1 des Brandschutzgesetzes vom 21. Februar 1989:

§ 1

Die Gemeinde erhebt für die Behandlung von Brandschutzgesuchen und für Brandschutzkontrollen pro Gesuch bzw. Gebäude oder Anlage die nachfolgenden Gebühren. Die Gebühren richten sich nach dem erforderlichen Verwaltungsaufwand.

- | | |
|---|------------------------------------|
| <i>a) Gesuche um Erteilung von Brandschutzbewilligungen</i> | <i>Fr. 100.-- bis Fr. 1'200.--</i> |
| <i>b) Kommunale Baukontrollen bei Feuerungsanlagen</i> | <i>Fr. 100.-- bis Fr. 300.--</i> |
| <i>c) Abnahmekontrollen</i> | <i>Fr. 100.-- bis Fr. 300.--</i> |
| <i>d) Feuerschau; Kontrolle von Fall zu Fall</i> | <i>Fr. 100.-- bis Fr. 300.--</i> |

§ 2

Dieser Brandschutzgebührentarif tritt am 1. August 1993 in Kraft.

Genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung am 17. Juni 1993