



Kanton Aargau  
Gemeinde Tegerfelden

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkung vom:	12.06.2013 - 12.07.2013
Vorprüfungsbericht vom:	09.09.2013
Öffentliche Auflage vom:	16.09.2013 - 15.10.2013
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	08.11.2013

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Genehmigung: .....

# INHALTSVERZEICHNIS

---

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	1
	2.2 Sondernutzungsplanung	2
	2.3 Weitere Planungsinstrumente	3
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	4
	3.2 Landwirtschaftszonen	9
	3.3 Schutzzonen	11
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	13
	3.5 Schutzobjekte	14
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	18
	4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	18
	4.3 Abstände	19
	4.4 Weitere Definitionen	20
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	20
	5.2 Technische Bauvorschriften	20
	5.3 Wohnhygiene	21
	5.4 Ausstattung	22
6. TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ	23
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	27
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	28
ANHANG	1.1 Naturschutzzonen	29
	1.2 Naturschutzzonen im Wald	30
	1.3 Naturobjekte	30
	1.4 Gebäude mit Substanzschutz / Kulturobjekte	31
	1.5 Kantonale Denkmalschutzobjekte	32

## 1. TEIL

## GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

---

### § 1

Geltungsbereich

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

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2

Übergeordnetes  
Recht

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

## 2. TEIL

## RAUMPLANUNG

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

Planungs-  
grundsätze

<sup>1</sup> Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität,
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile,
- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen"),
- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,

- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Sondernutzungsplanungspflicht

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

Auf die Erarbeitung einer Erschliessungsplanung kann verzichtet werden, wenn die Erschliessung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder mit einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sichergestellt ist.

Gestaltungsplanungspflicht

<sup>2</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanungspflicht dürfen erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zudem einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Gestaltungsplan-  
pflicht Läubrig

<sup>4</sup> Das gestaltungsplanpflichtige Areal Läubrig hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch überzeugend gestaltete Wohnüberbauung
- zurückhaltende, die landschaftlich exponierten Hanglage berücksichtigende Einordnung ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung,
- rationelle Erschliessung und möglichst gemeinschaftliche Unterniveaugarage,
- Ermöglichung einer auf die kommunalen Bevölkerungswachstumsziele abgestimmten Etappierung des Gesamtareals.

## 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 kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

### § 6

Inventare  
Grundlagenpläne

Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

## 3.1 Bauzonen

## § 7

Bauzonen

<sup>1</sup> Für die einzelnen Zonen sind folgende Bestimmungen massgebend:

Bauzonen	Vollgeschosse	Grenzabstände		Gesamthöhe max.	Lärmempfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
		klein	gross			
Dorfzone D	-	§ 8	§ 8	§ 8	III	§ 8
Wohnzone E2	2	4 m	8 m	9.7 m	II	§ 9
Wohnzone W2	2	4 m	8 m	10.5 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG2	2	5 m	10 m	10.5 m	III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	5 m	10 m	14 m	III	§ 10
Gewerbezone GE	-	§ 11	-	15 m	III	§ 11
Gewerbezone GE1	-	5 m	-	11 m	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	-	-	-	-	II/III	§ 13

<sup>2</sup> In den Zonen WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

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

<sup>4</sup> Für die Bauzone E2 gilt die offene Bauweise. Für die übrigen Bauzonen ist offene und geschlossene Bauweise zugelassen.

## § 8

Dorfzone D

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl.

<sup>2</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche und für Landwirtschaft.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.

<sup>4</sup> Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

In dem im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereich (D-ÖKB) der Dorfzone D dürfen nur gewerbliche Bauten für in der Dorfzone ansässige Handwerksbetriebe erstellt werden. Wohnbauten sind nicht erlaubt. Die Bauten dürfen eine Gesamthöhe von 6.5 m nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 45 BNO.

<sup>6</sup> Bei Ersatzneubauten oder im Rahmen von Um- und Ausbauten bestehender Nutzflächen besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der ursprünglichen Volumen respektive Nutzflächen. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich im Ortsbild einfügen.

<sup>7</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes gestattet.

<sup>8</sup> Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Kleine Dachfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes abgelehnt werden. Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>9</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>10</sup> Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gesamthöhen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt. Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

<sup>11</sup> Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen u. dgl.

<sup>12</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sowie bauliche Veränderungen an den Umgebungsflächen sind bewilligungspflichtig.

<sup>13</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche, frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen wird empfohlen, Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

## § 9

Wohnzonen  
E2, W2

<sup>1</sup> Die Wohnzonen E2 und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone E2 <sup>2</sup> Die Wohnzone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.

Wohnzone W2 <sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

## § 10

Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3 <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zulässig.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen ist ein Wohnanteil von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sicherzustellen.

## § 11

Gewerbezone GE <sup>1</sup> Die Gewerbezone GE ist für gewerbliche Nutzungen, Wohnen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zulässig.

<sup>2</sup> Der Wohnanteil darf maximal 25% der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Pro Hauptgebäude sind in jedem Fall höchstens 2 Wohnungen gestattet. Als Hauptgebäude gilt eine vorwiegend gewerblich genutzte Baute mit einer Gebäudegrundfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.7.

<sup>4</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt. Der Mindestabstand der angrenzenden Zone muss eingehalten werden.

<sup>5</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Wo möglich sollen Bäume angepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

<sup>6</sup> Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

## § 12

Gewerbezone GE1

<sup>1</sup> Die Gewerbezone GE1 ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben sind untersagt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig. Fenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung dürfen bei Betriebswohnungen erst in einem Abstand von 18 Metern ab Strassenachse K 286 erstellt werden.

<sup>2</sup> Verkaufsnutzungen bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Ladengeschäft sind zulässig.

## § 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
ÖBA

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Fassadenhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten gilt ebenso der entsprechende Standard, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind anstelle des Minergiestandards energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

## § 14

Uferschutzzone

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

<sup>2</sup> Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen sofern sie der kantonalen und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen.

<sup>3</sup> Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 15

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> 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 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

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

## § 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

<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 Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

## § 17

Rebbauzonen

<sup>1</sup> Die Rebbauzonen sind ausschliesslich für den Rebbau bestimmt. Für Parzellen in der Rebbauzone, auf welchen keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Bezüglich der Erstellung von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Bundesrechts. Bauten müssen gegenüber Flurwegen und Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2 m aufweisen.

<sup>3</sup> Stützmauern, Erdbewegungen, Terrassierungen, Aufschüttungen und Entwässerungsanlagen sind bewilligungspflichtig. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken und als Naturstein-Trockenmauerwerk oder mit Steinkörben auszuführen.

<sup>4</sup> In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

<sup>5</sup> Zwischen Rebanlagen und Flurwegen (-strassen) ist mit Installationen und Verankerungen ab dem Strassenmark bzw. der Wegrechtsgrenze ein Abstand von 60 cm einzuhalten. Für Reben wird der Abstand ab der Stockmitte gemessen.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 18

Naturschutzzonen

1 Die im Kulturlandplan mit einer Objektnummer bezeichneten Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

3 In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

4 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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.

5 Folgende im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>
Trockenstandorte (Objekt N° 3.1-3.17)	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Feuchtstandorte (Objekt N° 2.1-2.5)	- Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - kein Befahren

## § 19

Naturschutzzone  
Wald

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan mit einer Objektnummer bezeichnete Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände 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.

<sup>3</sup> Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen im Wald aus, die im Anhang 1.2 aufgelistet sind:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>
8.1. Dosebach bis Läubrig	- Sonniger, gestufter und buchtiger Waldrand. Artenreicher breiter Saum, Strauchgürtel und Baumbestand mit Arten trockenwarmer bis feuchter Standort.	- Auflichten - Anlegen von besonnten Kleinstrukturen - Beim Trüllplatz Kleingewässer (Objekt 2.3) unterhalten
8.2. Neuberg bis Schachenstrasse	- Sonniger, gestufter und buchtiger Waldrand. Artenreicher breiter Saum und Strauchgürtel sowie Baumbestand mit Arten trockenwarmer bis wechsellöcher Standort. Neophytenfrei.	- Auflichten - Anlegen von besonnten Kleinstrukturen - Auslichten und Einkürzen der Waldzunge, die Objekt 3.10 stark beschattet - Neophytenbekämpfung
8.3. Raihalde bis Loch	- Sonniger, gestufter und buchtiger Waldrand. Artenreicher breiter Saum und Strauchgürtel sowie Baumbestand mit Arten trockenwarmer bis wechsellöcher Standort. Neophytenfrei.	- Schrittweises Auflichten - Entfernen wilder Deponien - Anlegen besonnter Kleinstrukturen - Licht halten bei der Waldzunge am Stampfibach - Neophytenbekämpfung
8.4. Büngertli-Lochacher	- Eichenreicher Waldrand mit offenen Böschungsbereichen östlich des Weges. Schmalere, lichter Baumbestand südlich Büngertli. Artenreicher breiter Saum und Strauchgürtel mit Arten trockenwarmer Standorte gegen die Kantonsstrasse. Neophytenfrei.	- Östlich des Weges: Schaffung eines breiten, gehölzfreien Saumes und gestuften Waldrandes gegen die Magerwiesen im Osten. - Freistellen von Unterwuchs in der Steilböschung Ost. - Auslichten schmaler Gehölzstreifen im Büngertli. - Anlegen von Kleinstrukturen. - Schrittweises Entfernen der Fichten gegen die Kantonsstrasse

8.5. Tribelhölzli	- Sonniger, gestufter und buchtiger Waldrand. Artenreicher breiter Saum und Strauchgürtel mit vielen Kleinstrukturen.	- Entfernen der Nadelgehölze - Schaffen von Buchten - Anlegen von Kleinstrukturen. - Ablagerungen entfernen.
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 20

Landschaftsschutzzonen

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan mit einer Objekt Nummer bezeichnete Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 BNO (Landwirtschaftszone) und § 18 BNO (Naturschutzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Zwischen den Waldgebieten „Winterhalde“ und „Riedholz“ sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, vorbehaltlich den Nutzungsbestimmungen der Materialabbauzone nicht zulässig. Betrieblich notwendige Ergänzungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 21

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan mit einer Objektnummer bezeichneten und im Anhang 1.3 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze (Objekt-N° 7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittweise pflegen)</li> <li>- vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung</li> <li>- biologischen Wert nicht vermindern</li> <li>- markante Bäume nicht entfernen</li> </ul>
Hochstammbestände und Baumreihen		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des heutigen Bestandes</li> <li>- abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege</li> </ul>

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Natur-/Kulturobjekte im Wald (Objekt-N° 9.1-9.5)	Freihalten der Felsaufschlüsse	- Freistellen der Aufschlüsse - Neophytenbekämpfung
Einzelbaum (Objekt-N° 6)	- Erhaltung der „Gigerlinde“	- Baumpflege bei Bedarf
Unbestockte Fläche (Objekt-N° 4.1)	- Wildzugängliche Feuchtwiese - Keine Aufforstung	- Jährlich 1 mal mähen

## § 22

Gebäude mit  
Substanzschutz

1 Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang 1.4 aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

2 Allfällige Nutzungsänderungen und Renovationen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.

3 Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

## § 23

Kulturobjekte

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.4 aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 24

- Materialabbauzone
- <sup>1</sup> Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein) bestimmt.
  - <sup>2</sup> Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Kantons, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.
  - <sup>3</sup> Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die vorgesehene Nachnutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
  - <sup>4</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interesse fest. In der Abbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).
  - <sup>5</sup> Die abgebauten Flächen sind für die vorgesehene Nachnutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.
  - <sup>6</sup> Das Abbaugelände „Buchselhalde“ (Kiesabbau) ist nach dem Abbau gemäss Rekultivierungsplan aufzufüllen und für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.
  - <sup>7</sup> Im neu erweiterten Bereich des im Kulturlandplan bezeichneten Vernetzungskorridors ist die Durchlässigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.
  - <sup>8</sup> Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Bewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

## § 25

Zone für Auffüllung  
und Rekultivierung

<sup>1</sup> Die Renaturierungszone ist für die Auffüllung mit unverschmutztem Aushubmaterial bestimmt.

<sup>2</sup> Die ausgeschiedene Fläche für den ökologischen Ausgleich beträgt im Endzustand 15%. Die Abgrenzung der landwirtschaftlichen Kulturlandfläche ist auf eine rationelle Bewirtschaftung abzustimmen. Im Rekultivierungsplan ist eine fachgerechte Rekultivierung mit dem Ziel der wesentlichen Verbesserung der Bodenqualität aufzuzeigen. Mit dem Auffüll- und Rekultivierungsplan ist die Etappierung aufzuzeigen.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

## § 26

Perimeter Spezialzone  
Spezialzone alter Steinbruch  
Musital

<sup>1</sup> Die Spezialzone alter Steinbruch Musital bezweckt im Kulturland innerhalb des Rekultivierungsperimeters des ehemaligen Steinbruchs Musital:

- offene Lebensräume für Tiere und Pflanzen (v.a. Pionier-, Ruderal- und Magerwiesen) zu erhalten und zu fördern.
- Kleingewässer zu erhalten und zu fördern.
- Mit geeigneten Massnahmen standortgerechte Wälder zu schaffen und zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Aufforstungsflächen umfassen die bereits aufgeforsteten Flächen sowie die zur spontanen Wiederbelebung vorgesehenen Teilflächen. Auf diesen Flächen werden vorläufig keine waldbaulichen Massnahmen durchgeführt. Ausgenommen ist das Entfernen von Neophyten.

<sup>3</sup> Der Wald umfasst die im Rahmen der Rekultivierung gepflanzten Bestände. Die waldbaulichen Massnahmen bezwecken in erster Linie die Förderung einer standortgerechten, lichten Bestandesstruktur mit einer lichten Krautschicht. Breite, gestufte Waldränder mit offenem Saum sind insbesondere angrenzend an Magerwiesen, Pionier- und Ruderalflächen zu fördern.

Die waldbaulichen Massnahmen berücksichtigen speziell die geologischen und ökologischen Besonderheiten (besonnte, offene Steilwände, Erosions- und Verwitterungskegel, Felskanten, Böschungen und Kleinstrukturen).

### 4.1 Ausnützung

#### § 27

Ausnützung

Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Baukuben (Bauvolumen) sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m<sup>2</sup> Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann gestützt auf § 21 Abs. 1 BauG einen Gestaltungsplan verlangen.

### 4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

#### § 28

Nicht störendes Gewerbe

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

Mässig störendes Gewerbe

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

#### § 29

Verkaufsflächen

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

## 4.3 Abstände

### § 30

Dienstbarkeits-  
verträge

<sup>1</sup> Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 7 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind durch den Gemeinderat zu genehmigen und diesem spätestens vor Baubeginn einzureichen.

Grosser  
Grenzabstand

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der massgeblichen Gebäude-  
seite in jedem Fall einzuhalten. Wo es die Rücksichtnahme auf den  
Strassenraum, das Quartierbild oder die Nachbarliegenschaften  
erfordert, kann der Gemeinderat die massgebliche Gebäudeseite  
festlegen.

### § 31

Grenzabstand ge-  
genüber bestehen-  
den Bauten

Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenz-  
abstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen recht-  
mässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene  
Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, so-  
fern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen  
Gründe entgegenstehen.

### § 32

Strassenabstand

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für  
Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der  
Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die  
Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen um das Mehrmass  
ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

### § 33

Abstand gegenüber  
dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von  
mindestens 3 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder aufgehoben  
noch reduziert werden.

#### **4.4 Weitere Definitionen**

##### **§ 34**

Abgrabungen

Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

## **5. TEIL**

## **BAUVORSCHRIFTEN**

---

#### **5.1 Erschliessung**

##### **§ 35**

Benützung von  
Privateigentum

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

#### **5.2 Technische Bauvorschriften**

##### **§ 36**

Allgemeine Anforderungen

Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

## § 37

Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 38

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

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

### § 39

Raummasse, Fenstergrösse

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

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m <sup>2</sup> gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 8 m <sup>2</sup> Fläche)
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden
Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
- Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup>
- für jedes weitere Zimmer	1 m <sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup> In der Dorfzone und bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

## § 40

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

### § 41

Anordnung  
Parkplätze

<sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

<sup>2</sup> Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

### § 42

Veloabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Kinderwagen

In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

### § 43

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>2</sup> Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

<sup>3</sup> Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

#### § 44

Abfall- und Kompostieranlagen Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

## 6. TEIL ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ

---

#### § 45

Allgemeine Anforderungen

<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.

<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 Bauteilen eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

## § 46

Aussenraum-  
und Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 0.8 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, höher als 1.8 m sein. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

<sup>3</sup> Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

<sup>4</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

<sup>5</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

## § 47

Hochwasser-  
gefährdetes Gebiet

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell 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.

<sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>4</sup> Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>5</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.

<sup>6</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>7</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

## § 48

Freihaltegebiet  
Hochwasser

<sup>1</sup> Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

<sup>2</sup> Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

<sup>3</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausser in der Schutzzone (Bezeichnung der Zone) ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden 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.

<sup>7</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 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.

## § 49

Oberflächenwasser-  
schutz (Hangwas-  
ser)

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

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

<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.

## 7. TEIL

## VOLLZUG, VERFAHREN

---

### § 50

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.

### § 51

Gebühren

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

### § 52

Vollzugsrichtlinien  
Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

## § 53

Übergangsbestimmung

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Aufhebung  
bisherigen Rechts

<sup>2</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan vom 19.06.1987
  - Bauzoneplanänderung „Bünthe“ 1989 vom 21.12.1989
  - Kulturlandplan vom 20.06.1997
  - Bauzonenplan, Änderungen 1995 vom 20.06.1997
  - Bau- und Nutzungsordnung vom 20.06.1997
  - Bauzonen/Kulturlandplan, TAe „Usserdorf“ vom 22.11.2002
  - Bauzonen/BNO, TAe „Oberfeld“ vom 19.11.2004
  - Bauzonen/Kulturlandplan, TAe „Cholgrabe/Läubrig“ vom 23.06.2006
  - Kulturlandplan/BNO, alter Steinbruch Musital vom 24.11.2006
  - Bauzonen/Kulturlandplan, TAe „Strassenflächen“ vom 20.06.2008
  - Bau- und Nutzungsordnung BNO, TAe vom 29.09.2010
-

## ANHANG 1.1 NATURSCHUTZZONEN

---

*Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.*

<i>Objekt N°</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Lage/Flurname</i>
2.1	Stehendes Gewässer, Tümpel	Hagewis/Bindrüti
2.2	Stehendes Gewässer, Tümpel	Alte Berg/Winterhalde
2.3	Stehendes Gewässer, Tümpel	Läubrig/Trüllplatz
2.4	Stehendes Gewässer, Tümpel	Im Berg <i>und</i> Musital
2.5	Stehendes Gewässer, Tümpel	Büngertli
3.1	Magerwiese (Waldrand)	Büngertli
3.2	Trockenstandort (Magerwiese/Hecke)	Lochacher
3.3	Trockenstandort (Magerwiese/Hecke)	Burgste
3.4	Trockenstandort (Magerwiese/Hecke)	Brüel
3.5	Trockenstandort (Magerwiese/Weide)	Alte Berg
3.7	Trockenstandort (Fromental- bis Magerwiese)	Chilchischbode
3.8	Trockenstandort (Fromental- bis Magerwiese)	Chilchischbode
3.9	Trockenstandort (Fromentalwiese)	Räckholderbuck
3.10	Trockenstandort (Magerwiese)	Neuberg West
3.11	Trockenstandort (Magerwiese)	Neuberg
3.12	Trockenstandort (Fromentalwiese)	Chalchet
3.13	Trockenstandort/Hecke	Chalchet/Schache
3.14	Trockenstandort (Magere Strassenböschung)	Buckacher
3.15	Trockenstandort (Magerwiese, Fromentalwiese)	Raihalde
3.16	Trockenstandort/Hecke	Loch
3.17	Trockenstandort (Magerwiese)	Chälle

## ANHANG 1.2 NATURSCHUTZZONEN IM WALD

---

*Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.*

<i>Objekt N°</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Lage/Flurname</i>
8.1	Waldrand	Winterhalde bis Läubrig
8.2	Waldrand	Gemeindegrenze Bad Zurzach bis Schachen
8.3	Waldrand	Raihalde bis Chälle
8.4	Waldrand	Büngertli-Lochacher
8.5	Waldrand	Tribel

## ANHANG 1.3 NATUROBJEKTE

---

*Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.*

<i>Objekt N°</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Lage/Flurname</i>
4.1	Waldwiese	Wasserfölli
6	Einzelbaum (Gigerlinde)	Bi de Linde
7	Hecken/Kleingehölze	Diverse Standorte
9.1 - 9.5	Feslaufschlüsse	Surb / Steinbruch

## ANHANG 1.4 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE

---

*Schutzvorschriften gemäss §§22 und 23 BNO*

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
TEG901	Ref. Pfarrkirche (1662-1664)	Dorfstrasse
TEG904	Surbbrücke (1769-1771)	Steig/Staltig
TEG906	Mühle (1865)	Dorfstrasse 34
TEG908	Trotte, Weinbaumuseum (1788)	Oberfeld 9
TEG909	Bäuerlicher Vielzweckbau (1882/1886)	Dorfstrasse 69
TEG910	Bäuerlicher Vielzweckbau (frühes 19. Jh.)	Dorfstrasse 63
TEG911	Speicher (18. Jh.)	Dorfstrasse 57
TEG912	Bäuerlicher Vielzweckbau (1869)	Dorfstrasse 22
TEG913	Chloorentrotte (1792)	Trottengasse
TEG914	Bäuerlicher Vielzweckbau (1853)	Dorfstrasse 13
TEG915	Doppelspeicher (17. Jh.)	Schlössli
TEG916	Doppelwohnhaus "Schlössli" (16./17. Jh.)	Schlössli 4, 6
TEG918	Schul- und Gemeindehaus (1882)	Schulhausweg 5
TEG920	Gasthaus zum Löwen (16. Jh. /um 1800)	Alte Zurzacherstrasse 1
TEG921	Bäuerlicher Vielzweckbau (1644)	Alte Zurzacherstrasse 2
TEG922A	Wegkreuz bei Sebastianskapelle (1698)	Trottengasse
TEG923A	Brunnen (1840)	Ausserdorf
TEG923B	Brunnen (1879)	Dorfplatz
TEG923D	Brunnen (1841)	Staltig
TEG923E	Brunnen (1834)	Alte Zurzacherstrasse
TEG925	Bäuerlicher Vielzweckbau (1895)	Kirchweg 1
TEG926	Wohnhaus und Ölmühle	Dorfstrasse 38, 40
TEG927	Bäuerlicher Vielzweckbau,	Staltig 2, 2A
TEG928	Bäuerlicher Vielzweckbau(1849)	Bärenwinkel 7
TEG929	Kleinbauernhäuser (um 1850)	Bärenwinkel 9
TEG930	Bäuerlicher Vielzweckbau	Alte Zurzacherstrasse 5
TEG931	Bäuerlicher Vielzweckbau	Alte Döttingerstrasse 8
TEG932	Bogenstaumauer Surb	Egg

## ANHANG 1.5 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE

---

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
TEG001	Burgruine Tegerfelden (12. Jh.)	Alt Schloss
TEG002	5 Kabinettscheiben in der ref. Kirche (17. Jh.)	Dorfstrasse
TEG003	Sebastianskapelle (1664)	Schlossbreite
TEG004	Relieftafel am ref. Pfarrhaus (17. Jh.)	Dorfstrasse
TEG005	Gerichtshaus (1671, 1695)	Alte Zurzacherstrasse 7
TEG006	Speicher (17. Jh.)	Alte Döttingerstrasse 8