



Gemeinde Waltenschwil

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Es gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005.

Stand: August 2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	5
1.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	5
§ 1	5
§ 2	5
2. Raumplanung	6
2.1 Planungsgrundsätze und Planungsinstrumente	6
§ 3	6
§ 4	6
§ 5	6
§ 6	7
3. Zonenvorschriften	8
3.1 Bauzonen	8
§ 7	8
§ 8	9
§ 9	10
§ 10	10
§ 11	11
§ 12	11
§ 13	11
§ 14	12
§ 15	13
§ 16	13
§ 17	13
§ 18	15
§ 19	15
§ 20	16
§ 21	17
§ 22	18
3.2 Landwirtschaftszonen	18
§ 23	18
§ 24	20
§ 25	20
3.3 Schutzzonen	21
§ 26	21
§ 27	21

§ 28	22
§ 29	23
3.4 Überlagerte Schutzzonen	23
§ 30	23
§ 31	24
§ 32	24
3.5 Schutzobjekte	25
§ 33	25
§ 34	27
§ 35	27
4. Definitionen	28
4.1 Ausnützung	28
§ 36	28
4.2 Gewerbe	28
§ 37	28
4.3 Abstände	29
§ 38	29
§ 39	29
4.4 Arealüberbauungen	29
§ 40	29
4.5 Ergänzungsbauten	30
§ 41	30
5. Bauvorschriften	31
5.1 Baureife und Erschliessung	31
§ 42	31
5.2 Technische Bauvorschriften	31
§ 43	31
§ 44	31
§ 45	32
5.3 Wohnhygiene	32
§ 46	32
§ 47	32
§ 48	33
5.4 Ausstattung	33
§ 49	33
§ 50	33
§ 51	34

§ 52	34
§ 53	34
6. Schutzvorschriften	35
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	35
§ 54	35
§ 55	36
§ 56	36
6.2 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	37
§ 57	37
§ 58	37
§ 59	38
§ 60	38
§ 61	38
6.3 Umweltschutz	39
§ 62	39
§ 63	39
§ 64	39
7. Vollzug und Verfahren	40
7.1 Zuständigkeit	40
§ 65	40
7.2 Gebühren	40
§ 66	40
7.3 Vollzugsrichtlinien.....	40
§ 67	40
8. Schlussbestimmungen	41
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	41
§ 68	41
9. Anhang	43
9.1 Abkürzungen	43
9.2 Kultur- und Schutzobjekte	43
9.3 Skizze zu § 41 Ergänzungsbauten	46

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

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

Geltungsbereich

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

*Übergeordnetes
Recht*

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze und Planungsinstrumente

§ 3

Planungsgrundsätze

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für

- eine kontrollierte und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung unter Ausnutzung der Verdichtungsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Naherholungsbedürfnisse,
- eine lebendige und attraktive Wohngemeinde mit eigenständigem Charakter und gepflegten Erscheinungsbild,
- die Erhaltung und Sicherstellung bestehender Betriebe sowie die Standortförderung für neue Unternehmen unter Berücksichtigung der Stärkung von Waltenschwil in der Arbeitsmarktregion Wohlen,
- die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und der siedlungsverträglichen Abwicklung des Individualverkehrs.

§ 4

Bauzonenplan, Kulturlandplan

Der rechtsgültige Bauzonen- und der rechtsgültige Kulturlandplan sind Bestandteile dieser BNO und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie sind auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offen zu halten. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 5

Sondernutzungsplanung

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

§ 6

Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Richtpläne, Inventare (das Landschaftsinventar / Plan und Bericht, das landwirtschaftliche Inventar / Eignungskarte und Betriebsinventar und der Waldausscheidungsplan bzw. Waldbewirtschaftungsplan und dgl.) dienen der Orientierung über Planungsziele und sind beim Vollzug beizuziehen. Für das Grundeigentum kommt ihnen keine verbindliche Wirkung zu.

Weitere Planungsinstrumente

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Abkürzungen Planfarbe	max. Anzahl Vollge- schosse	max. Aus- nützung	max. Fassaden- höhe traufseitig *	max. Ge- samthöhe **	max. Ge- bäude- länge	min. Grenz- abstand	Mehr-län- gen-zu- schlag ab	Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Kernzone	K	3	0.60	11.00	14.00	35.00	6.00	25.00	III	§ 8
EFH-Zone	E2	2	0.40	8.00	10.00	30.00	4.00	15.00	II	§ 9
Dorfzone Büelisacker	D	2	0.50	8.00	11.00	35.00	5.00	20.00	III	§ 10
Wohnzone	W2	2	0.50	8.00	11.00	35.00	5.00	20.00	II	§ 11
Wohnzone	W3	3	0.55	11.00	14.00	35.00	6.00	20.00	II	§ 11
Wohn- und Gewerbe- zone	WG2	2	0.50 für reine Wohnnut- zung: max. 0.4	8.00	11.00	35.00	5.00	20.00	III	§ 12
Gewerbe- zone	G	-	-	-	13.00	o	5.00	-	III	§ 13
Arbeits- zone	A	-	-	-	10.00	o	5.00	-	IV	§ 14
Recy- clingzone	RZ	-	-	-	10.00	o	6.00	-	IV	§ 19
Kartbahn- zone	KB	-	-	-	10.00	o	6.00	-	IV	§ 20
Zone für öf- fentliche Bauten und Anlagen	OeBA	-	-	o	o	o	o	-	II	§ 15
Zone für öf- fentliche Anlagen	OeA	-	-	-	-	-	o	-	II	§ 16
Grünzone	GZ	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 17

* Die Fassadenhöhe ist an Hanglagen bei Schrägdächern talseitig einzuhalten.

** Gesamthöhe:

- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe der Bauten um 0.5 m.
- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe der Bauten um 1.0 m.

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁴ In der Kernzone K und Dorfzone Büelisacher D gilt für Einfamilienhausbauten ein Grenzabstand von 4 m, sofern die übrigen baupolizeilichen Abmessungen der Zone E 2 entsprechen.

⁵ In der Arbeits-, Recycling- und Kartbahnzone gilt als Fixpunkt für die Gesamthöhe die Gleichhöhe westseitig über der Achse Weissenbächli von 431.81 m.ü.M.

§ 8

¹ Die Kernzone K dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Dorfkerns und ist dem Ortsbildschutz unterstellt. Bauvorhaben in der Kernzone dürfen die Gesamtwirkung des Dorfkerns nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in die Umgebung einzufügen, insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gestaltung der Gebäude sowie durch eine ortsgerechte Umgebungsgestaltung Massstab, Gliederung und Gestaltung des Dorfkerns gewahrt werden.

Kernzone K

² Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe.

³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn an gleicher Stelle ein Ersatzbau in den bisherigen Ausmassen erstellt wird. Der Gemeinderat kann von dieser Regelung Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist.

⁴ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁵ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Gesamt- und Fassadenhöhe darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffern und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.

⁶ Für Neubauten gelten die Baumasse, wie sie in § 7 für die Kernzone festgelegt sind.

⁷ Im schraffierten Bereich kann von der maximalen Ausnützung erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten in Kraft seit 1. August 2011 erfüllt sind. Ansonsten gilt für den schraffierten Teil im Gebiet Mühleweg die AZ 0.4.

⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und ist berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller von einer unabhängigen Person ein Gutachten einzuholen.

§ 9

Einfamilienhauszone E2

¹ Die Einfamilienhauszone E2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilien- und Reihenhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die notwendigen Parkierungsflächen müssen gemäss den einschlägigen Normen (VSS) ausgewiesen sein.

³ In den schwarz schraffierten Bereichen sind keine Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) zulässig. Das Erstellen von Unterniveau- und unterirdischen Bauten ist zugelassen. Die Ausnützungsziffer gemäss § 7 Abs. 1 reduziert sich um das Verhältnis des Landanteils, welcher nicht mit Hochbauten bebaut werden kann, zur gesamten anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 10

Dorfzone Buelisacker D

¹ Die Dorfzone Buelisacker D ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2. Für Einfamilienhäuser sind die Vorschriften der Wohnzone W2 anwendbar.

² Im Abstand von 25 m ab Strassenrand der Bünztalstrasse K 124 sind keine Wohnnutzungen zulässig.

³ In den schwarz schraffierten Bereichen sind keine Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) zulässig. Das Erstellen von Unterniveau- und unterirdischen Bauten ist zugelassen. Die Ausnützungsziffer gemäss § 7 Abs. 1 reduziert sich um das Verhältnis des Landanteils, welcher nicht mit Hochbauten bebaut werden kann, zur gesamten anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 11

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

**Wohnzonen W2
und W3**

² Die Wohnzonen W2 und W3 sind vorwiegend für Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die notwendigen Parkierungsflächen müssen gemäss den einschlägigen Normen (VSS) ausgewiesen sein.

³ Im schraffierten Bereich kann von der maximalen Ausnützung erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten in Kraft seit 1. August 2011 erfüllt sind. Ansonsten gilt für den schraffierten Teil im Gebiet Breite und Zelgli/Fulenbach die AZ 0.4.

§ 12

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe, Verkaufsnutzungen sowie Gaststätten bestimmt.

Wohn- und Gewerbezone WG2

§ 13

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

Gewerbezone G

² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Die Umgebung ist zu gestalten und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätzen
- Art des gelagerten Materials
- Technische Einrichtungen
- Bäume und Bepflanzung
- Einfriedungen
- Farbgestaltung der Gebäude

⁴ Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist ab dem massgebenden Terrain auf maximal 7 m beschränkt.

§ 14

Arbeitszone A

¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Recyclingbetriebe zulässig. Verkaufsflächen bis 500 m² sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sowie arbeitsextensive Nutzungen wie beispielsweise grosse Lagerhäuser oder -plätze sind nicht zulässig.

² Unproduktive Flächen (z.B. Lager, Einstellhallen etc.) dürfen max. 30 % der produktiven Flächen (Büros, Werkstätten etc.) betragen. Materiallager, welche direkt den produktiven Flächen dieser Arbeitszone dienen (z.B. Holzlager für Schreinerei / Zimmerei etc.) werden nicht zu den unproduktiven Flächen gezählt. Die offene Lagerung von nicht direkt der Produktion dienenden Materialien darf max. 10 % der Grundstücksfläche betragen und muss örtlich konzentriert werden.

³ Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Die Umgebung ist zu gestalten und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätzen
- Art des gelagerten Materials
- Technische Einrichtungen
- Bäume und Bepflanzung
- Einfriedungen

- Farbgestaltung der Gebäude

⁶ Die Höhe von gelagerten Gegenstände oder Ablagerungen ist auf maximal 7 m, gemessen ab FIX-Punkt 431.81 m.ü.M, beschränkt.

§ 15

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³ Soweit keine anderweitigen Nutzungsinteressen überwiegen, sind die Grünflächen naturnah und mit einheimischen, blühenden Pflanzen zu gestalten.

§ 16

¹ Die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) dient lediglich für die dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen (ohne Gebäude), wie beispielsweise sportartspezifische Anlagen (Finnenbahn, Sportplätze oder Freibäder). Davon ausgenommen sind der Anlage dienende technische Einrichtungen wie beispielsweise Fangnetze, Garderoben, Materialräume, Belichtung und dgl.

Zone für öffentliche Anlagen OeA

² Soweit keine anderweitigen Nutzungsinteressen überwiegen, sind die Grünflächen naturnah und mit einheimischen, blühenden Pflanzen zu gestalten.

§ 17

¹ Die Grünzone dient der Erholung und der Siedlungsdurchgrünung.

Grünzone GZ

² Die Grünzone ist von allen Gebäuden freizuhalten. In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und Anlagen zulässig. Die Erstellung von Erschließungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist grundsätzlich erlaubt.

³ Soweit keine anderweitigen Nutzungsinteressen überwiegen, sind die Grünflächen der öffentlichen Grünzonen naturnah und mit einheimischen, blühenden Pflanzen zu gestalten.

§ 18

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälerten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

² Im Uferschutzonenbereich entlang der Bünz sind Spazierwege zulässig.

³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung, Pflanzenschutzmittel- ausbringung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

§ 19

Recyclingzone

¹ Die Recyclingzone ist für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit dem Sortieren, Aufbereiten, Handeln und Verwerten von Abfallprodukten, insbesondere Autoabbruch, Altmetall, Schrottbearbeitung, Schlämme, Kunststoffe, Glas, Papier, Kartonagen, Holz und Grüngut bestimmt. Nicht erlaubt sind die Be- oder Verarbeitung tierischer Abfälle.¹

² Zum Schutz der angrenzenden Zonen ist es an Werktagen vor 06.00 Uhr und nach 19.00 Uhr, an Samstagen vor 07.00 Uhr und nach 12.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen gänzlich untersagt, störenden Lärm verursachende Arbeiten inkl. Rangierverkehr auszuführen.

³ Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen. Bestehende und neue Pflanzungen sind laufend zu pflegen und wo notwendig zu ersetzen.

⁴ Bei Baueingaben ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätzen

¹ Fassung gemäss Rückweisung Recyclingzone, Genehmigung RR 20. Mai 2015

- Art des gelagerten Materials
- Technische Einrichtungen
- Bäume und Bepflanzung
- Einfriedungen
- Farbgestaltung der Gebäude

⁵ Der Grünstreifen entlang der Recyclingzone ist heckenartig zu bepflanzen und mit hochstämmigen Bäumen zu versehen. Für betriebsnotwendige Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden.

⁶ Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist über das ganze Betriebsareal auf maximal 9.0 m beschränkt. Als Fixpunkt gilt die Geleisehöhe westseitig über der Achse Weissenbächli: 431,81 m.ü.M.

§ 20

Kartbahnzone

¹ Die Kartbahnzone ist für den Betrieb einer Kartbahn und eines Restaurants bestimmt. Es sind nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen zugelassen. Hochbauten dürfen nur innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Hochbaubereichs erstellt werden.

² Zum Schutz angrenzender Zonen sind innerhalb der angeführten Zeiten folgende Einschränkungen zu beachten:

- a) täglich von 22.00 bis 08.00 Uhr dürfen keine Mietkarts zirkulieren,
- b) werk- und samstags von 19.00 bis 09.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr dürfen keine Rennkarts zirkulieren,
- c) an 6 Samstagen pro Jahr sowie am Oster- und Pfingstmontag dürfen die Rennkarts zur Durchführung von Rennen von 08.00 bis 19.00 Uhr verkehren. Die Renntage sind dem Gemeinderat mitzuteilen.
- d) an Sonn- und den übrigen Feiertagen besteht für Rennkarts ein generelles Fahrverbot.
- e) die Benützung der Lautsprecheranlage ist täglich von 19.00 bis 09.00 Uhr und von 12.00 bis 13.30 Uhr nur für Betriebsanweisungen erlaubt. Die Lautstärke ist auf ein Minimum zu beschränken.

³ Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Es sind einheimische und standortgerechte Wildgehölze und Baumarten zu verwenden. Bestehende

und neue Pflanzungen sind laufend zu pflegen und wo notwendig zu ersetzen. Bei Baueingaben ist ein Umgebungsplan mit den Angaben von § 19 Abs. 4 beizulegen.

⁴ Auf dem Areal sind genügend Parkplätze für den Normalbetrieb auszuweisen. Mit der Mitteilung der Renntage ist dem Gemeinderat die vorgesehene Parkplatz- und Verkehrsordnung vorzulegen. Der Gemeinderat verfügt, falls notwendig, zusätzliche Massnahmen.

§ 21

Hochwassergefahrenezone in Bauzonen

¹ Die Hochwassergefahrenezonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenezone HWZ 1 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.

³ In der Hochwassergefahrenezone 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. Potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Wer in der Hochwassergefahrenezone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100, im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundert jährliche Hochwasser auszurichten.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Bewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmeplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷ 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.

§ 22

Verkaufsnutzung

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

² Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m².

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 23

Landwirtschaftszone

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

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

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

**Bauten in der
Landwirtschafts-
zone****§ 24**

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

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassadenhöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung des Ortsbildes bzw. Landschaftsbildes, der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber angrenzenden Bauzonen generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen hat mit angemessener Sorgfalt zu erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten.

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

**Speziallandwirt-
schaftszone****§ 25**

¹ Die Speziallandwirtschaftszone „Hagmatt“ ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen beziehungsweise einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der Speziallandwirtschaftszone „Hagmatt“ sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe, namentlich alle Arten von Geflügel, Schweine und Rinder sowie zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 24.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 26

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von geologisch wertvollen Objekten.

**Naturschutzzone
im Kulturland**

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

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

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

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei bei Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

§ 27

¹ Im speziellen werden im Kulturlandplan die Gebiete in der Naturschutzzone ausgedeutet:

Fromentalwiese Hageweid

Ehemalige Kiesgrube Tägermösli

Spezielle Gebiete

² Die Fromentalwiese Hageweid ist einmal jährlich im Herbst oder Winter zu schneiden. Das Schnittgut ist abzuführen.

³ Nebst der Erhaltung der bestehenden Gewässer und der offenen Flächen ist in der Naturschutzzone Tägermösli zusätzlich die Schaffung eines fischfreien Teiches anzustreben. Die standortgerechten Holzarten sind durch entsprechende Durchforstungsmassnahmen zu fördern.

⁴ Die bestehenden Anlagen und Bauten in der Naturschutzzone Tägermösli dürfen im Rahmen des Bundesrechts zeitgemäss unterhalten und erneuert werden, abgebrochen und in gleichem Umfang neu aufgebaut werden.

§ 28

Magerwiese, Magere Böschung, Weide

¹ Die im Kulturlandplan als Magerwiesen, Fromentalwiesen, magere Böschungen bezeichneten Flächen bezwecken die Erhaltung von extensiv genutztem Grünland mit zahlreichen, natürlich wachsenden und schützenswerten Feldblumenarten auf trockenem Untergrund.

² Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Mulchen ist abgesehen von der in Absatz 3 genannten Ausnahme verboten.

³ Die für den sicheren Bahnbetrieb notwendigen Pflegemassnahmen (u.a. Mulchen im Übergangstreifen), Unterhalts- und Kontrollmassnahmen sowie entsprechende baulichen Eingriffe sind zulässig.

⁴ Mager- und Fromentalwiese Räbe (Inventar Objekt Nr. 2)
Keine Düngung der Magerwiese. Erster Schnitt nicht vor dem Juni. Die im Kulturlandplan mit W bezeichnete Teilfläche darf als Herbstweide genutzt werden.

⁵ Magerwiese Schultewegacker (Inventar Objekt Nr. 3)
Soll jährlich regelmässig geschnitten werden, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Keine Düngung. Schnittgut abführen.

⁶ Fromentalwiese Rütiholz (Inventar Objekt Nr. 4)
Keine Düngung. Zweimaliger Schnitt der Fromentalwiese. Waldrandpflege.

⁷ Fromentalwiese Ossere Hässel (Inventar Objekt Nr. 35)
Zweimaliger Schnitt. Waldrandpflege. Darf einmal jährlich (mit Mist oder Streudünger) leicht gedüngt und als Herbstweide genutzt werden.

⁸Weide im Tierparkareal (TW)

Weide für verschiedene Hirscharten. Keine Düngung.

§ 29

Das im Kulturlandplan speziell bezeichnete, zum Tierparkareal gehörende

Feuchtgebiete

Feuchtgebiet, bezweckt die Erhaltung eines Lebensraumes für Amphibien und Sumpfpflanzen und des bestehenden Waldes.

Zu diesem Zweck ist auf eine Beweidung zu verzichten. Zudem ist es zur Erhaltung seines Charakters und zum Schutz vor Verbuschung periodisch zu pflegen. Aus Sicherheitsgründen gefällte oder natürlich abgehende Bäume sind zu ersetzen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 30

¹ Die Landschaftsschutzzone I ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

**Landschafts-
schutzzone**

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 23. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Baumschulen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehenden landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Einzelfallweise können betriebsnotwendige Schutzabdeckungen für Obstkulturen unter Abwägung des Landschaftsschutzes bewilligt werden.

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

§ 31

Naturschutz- zone Wald

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

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

³ Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Bewirtschaftungsplan festgelegt.

§ 32

Tierparkareal

¹ Das Tierparkareal umfasst den bestehenden, eingezäunten Tierpark, ein Feucht- und Waldgebiet und eine Weidefläche. Die Nutzungsbestimmungen erfolgen im bestehenden Umfang.

² Das im Tierparkareal liegende Waldgebiet kann zur Beweidung durch die im Tierpark lebenden Tiere genutzt werden.

³ Sämtliche bestehende Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts zeitgemäss unterhalten und erneuert, abgebrochen und im gleichen Umfange neu aufgebaut werden.

3.5 Schutzobjekte

§ 33

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang D aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind sachgerecht zu unterhalten.

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld und Ufergehölz, Gebüschgruppen	grüne Punktsignatur	- Erhaltung und Verbesserung des Artenreichtums	- Gestufte Struktur erhalten - keine Beseitigung oder Beeinträchtigung - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (bei Höhlengehölzen: keine flächigen Eingriffe) - Beseitigung liegt vor, wenn die Stöcke ganz od. teilweise entfernt od. überschüttet werden, od. wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. - Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen setzt Bewilligung des Gemeinderates, diejenige von Ufergehölzen eine solche des kantonalen Baudepartements voraus. Bedingung: Schaffung von Ersatz an geeigneter Stelle.
Besonderer Waldrand	grün gerastert (schwarz)	- Schaffung eines biologisch wertvollen stufigen Waldmantel mit Strauchsaum	- Waldrand im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen
Hochstammobstbestand		- wesentliche Prägung d. Landschaftsbildes durch hochstämmige Obstbäume u. Baumgärten - ökolog. wertvoller Lebensraum verschiedenster Tierarten	- freistehende Bäume bei Fällung oder natürlichem Abgang mit hochstämmigem Jungbaum ersetzen. Bei daraus ergebender unzumutbarer Erschwerung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, Ersatzstandort zulässig. - Ergänzungs- oder Neupflanzungen erwünscht. Der Gemeinderat kann - auf Gesuch hin - Beiträge ausrichten.

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Uferschutzstreifen	Punktsignatur: Uferschutzstreifen beidseits der Gewässer je generell 3 m Breite ab den Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand. Bei der Bünz u. beim Weissenbach erstreckt sich der Uferschutz auf die Bachparzelle.	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Aufwertung der naturnahen Ufer mit Einschluss der Bestockung - Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten - Nicht die Ufervegetation umfassende Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. - Das Mulchen ist verboten. Das Schnittgut ist abzuführen.
Einzelbäume	Grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Bildung und Erhaltung einer Einheit mit der Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - freistehende Bäume bei Fällung oder natürlichem Abgang ersetzen - Kompetenz des Gemeinderates, die Erhaltung der Einzelbäume mit Beiträgen zu sichern - Bewilligung von Ausnahmen, bei geeignetem Ersatz
Waldweiher	blau	<ul style="list-style-type: none"> - artenreiches Brut- und Nahrungsbiotop - Laichgebiet - Übergangsbereich Wald-Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - periodisch Unterhaltsarbeiten (Aushub u. Abtransport von Verladungsmaterial sowie Abführen von Schnittgut) - periodische Auslichtung der Waldbestände im Uferbereich - für eine ausreichende Belichtung ist zu sorgen

§ 34

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

**Gebäude mit
Substanzschutz**

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 35

Die im Bauzonen- / Kulturlandplan (rot) bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Kulturobjekte

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 36

**Ausnüt-
zungsziffer**

¹ Räume im Dach-, Attika- und Untergeschoss werden nicht angerechnet.

² Der Absatz 1 gilt nur für das oberste Dachgeschoss. Weitere Dachgeschosse müssen zur Ausnützungsziffer angerechnet werden.

³ In den Wohnzonen E2, W2 und W3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG2 findet Absatz 1 nur Anwendung, wenn gleichzeitig eine Grünflächenziffer von min. 0.5 ausgewiesen wird.

⁴ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 10% der aGF betragen und ist auf 30 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

4.2 Gewerbe

§ 37

**Nicht störendes
Gewerbe**

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfallen, als sie aus dem Wohnen entstehen.

**Mässig stören-
des Gewerbe**

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

**Mässig stö-
rende Indust-
riebetriebe**

³ Als mässig störende Industriebetriebe gelten immissionsarme Betriebe der Produktion, Güterverteilung und des Transports. Raumintensive Industriebetriebe gelten nicht als mässig störende Betriebe.

⁴ Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

4.3 Abstände

§ 38

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen.

Grenz- und Gebäudeabstände

² Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken, welche den Grenzabstand nicht einhalten, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand entsprechend reduzieren, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der zonenkonforme Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

Gebäudeabstände gegenüber bestehenden Bauten

³ Torlose Unterstände haben lediglich den geltenden Grenz- und Strassenabstand einzuhalten.

§ 39

Wird die massgebende Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

Mehrlängenzuschlag

4.4 Arealüberbauungen

§ 40

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen E2, W2 und W3 und in den Mischzonen WG2, D und K zulässig. Die zusammenhängende, anrechenbare Grundstücksfläche hat mindestens 2500 m² aufzuweisen.

Arealüberbauungen

² Im Rahmen einer Arealüberbauung ist eine Abweichung der zonengemässen Ausnützung von + 0.1 zulässig.

4.5 Ergänzungsbauten

§ 41

Ergänzungsbauten

¹ Eine Baute gilt als Ergänzungsbaute, wenn sie an eine Seite eines Gebäudes angebaut wird und ihre Grundfläche maximal 1/3 der Gebäudefläche dieses Gebäudes, jedoch höchstens 60 m² beträgt (siehe Skizze Anhang 9.3).

² Die Höhe der Ergänzungsbaute beträgt max. 3 m ab gestaltetem Terrain.

³ An Ergänzungsbauten sind Anbauten gemäss § 19 BauV nicht zulässig.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 42

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

Benützung von Privateigentum

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 43

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

Allgemeine Anforderungen

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

§ 44

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Energiesparmassnahmen

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

Werkleitungen

§ 45
Werkleitungen für die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie für die Telekommunikation und das Kabelfernsehen etc., sind generell erdverlegt auszuführen. Provisorische Kabelanlagen sind bewilligungspflichtig und dürfen max. 1 Jahr bestehen bleiben.

5.3 Wohnhygiene

Ausrichtung Wohnungen

§ 46
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.

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ 47
¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn- Schlaf und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
- Fensterfläche:	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen und mind. ein Fenster muss das waagerechte Hinausschauen in aufrechter Haltung ermöglichen)
- Dachflächenfenster	Lüftungsfläche auf 1/15 der Bodenfläche reduzierbar

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ²
- Keller für jede 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m ²
- Keller für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

c) Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergl. in Mehrfamilienhäusern:
Pro Zimmer müssen mindestens 0.5 Fahrradabstellplätze erstellt werden.

Der Bedarf wird bei der Erteilung der Baubewilligung mitgeteilt. Es ist jeweils vor Baubeginn ein Nachweis von der Geometrie und dem System der Platzeinteilung einzureichen.

² Die Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. sind in jedem Mehrfamilienhaus separat vorzusehen. Maximal 2/3 der Abstellplätze müssen dem Zeck entsprechend gut zugänglich sein und als sichere, abschliessbare und gedeckte Abstellplätze ausgestaltet werden. Minimal 1/3 müssen oberirdisch, nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden. Die oberirdischen Abstellplätze müssen gedeckt sein, das Velo muss am Rahmen anschliessbar sein.

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 48

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.4 Ausstattung

§ 49

Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es die Verkehrssicherheit oder der Immissionsschutz erfordern, kann der Gemeinderat verlangen, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

Abstellplätze

§ 50

¹ Der ganze Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Zufahrten Gehweglinie gemessen eine Tiefe von min. 5.50 m auf der ganzen Torbreite aufweisen.

Garagenvorplatz

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% Neigung in der Ausfahrtsachse aufweisen. Über

die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

§ 51

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche und der bewohnten Dach- und Untergeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

§ 52

Entsorgungsplätze

Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind für die getrennte Abfallentsorgung die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen und einen entsprechenden Einsichtsschutz zu planen.

§ 53

Sicherheit im öffentlichen Raum

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.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 54

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

**Allgemeine
Anforderungen**

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung 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, sofern die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

⁴ Die Kosten für Begutachtungen von Baugesuchen durch Fachpersonen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

**Grundsatz
Dachgestal-
tung****§ 55**

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dachaufbauten müssen mit der darunter liegenden Fassade harmonieren.

**Zulässige
Dachformen****§ 56**

¹ Sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt wird, sind in sämtlichen Bauzonen nur Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Deren Dachflächenneigung muss in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet. Pult-, Tonnen- und abgesetzte Schrägdächer sind nicht zulässig.

² In allen Bauzonen sind Mansardendächer zulässig. Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.20 m.

³ In der Gewerbe-, Arbeits-, Recycling- und Kartbahnzone sowie bei Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zulässig.

⁴ In der Kernzone sind bei Klein- und Anbauten nur Schrägdächer erlaubt. Bei Anbauten sind Pultdächer zulässig, wobei der höhere Punkt am angrenzenden Gebäude liegen muss.

⁵ In allen Bauzonen – mit Ausnahme der Kernzone – dürfen Ergänzungsbauten gemäss § 41 mit einem Flachdach versehen werden.

⁶ Die Bestimmungen Abs. 1 – 5 gelten auch bei Arealüberbauungen.

**Dachaufbau-
ten; -durch-
brüche**

⁷ In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Dachflächenfenster (max. 0.5 m² Rohlichtmass) sind zulässig. Die Geschlossenheit der Dachfläche darf durch Dachaufbauten und -durchbrüche nicht beeinträchtigt werden. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen, Schleppgauben oder Dacheinschnitte erlaubt bzw. verlangt werden. Zum First- und Ortsrand sowie zur Traufe ist in der Regel ein Abstand von mind. 1.0 m zu wahren.

⁸ Spezielle Giebelkonstruktionen aus Glas sind auf einem Drittel der Firstlänge, höchstens 0.10 m aufgesetzt, zulässig.

⁹ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Schneefangvorrichtung

¹⁰ Mit dem Auf- und Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Gebäude und der Umgebung anzustreben. Um störende Spiegelungen (Reflexionen) zu verhindern, können geeignete Gegenmassnahmen (z.B. diffus reflektierende Kollektorflächen) angeordnet werden.

Sonnenkollektoren

¹¹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln auf Dächern ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

Aussenantennen

6.2 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

§ 57

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

² Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem massgebenden Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

§ 58

¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Gestaltung der Einfriedungen an Hanglagen.

Einfriedungen

² Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen wie beispielsweise Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

Abstände gegenüber Gemeindestrassen**§ 59**

¹ Gemessen vom Strassenmark dürfen Böschungen sowie Stützmauern und Einfriedungen bis 1.8 m Höhe mit einem Abstand von 0.6 m an die Gemeindestrasse errichtet werden. Gegenüber reinen Fusswegen sowie Trottoirs kann der Abstand auf 0.3 m reduziert werden. Einfriedungen und Stützmauern bis 0.8 m Höhe können direkt an das Trottoir gesetzt werden.

² Ab einer Höhe von 1.80 m sind Stützmauern durch Abstufungen zu unterbrechen und zu bepflanzen, wobei der Rücksprung die Hälfte der höheren Abstufung beträgt. Böschungen ab einer Höhe von 1.80 m sind ebenfalls durch Abstufungen zu unterbrechen. Die jeweiligen Rücksprünge haben mind 0.6 m zu betragen.

Parkierung**§ 60**

¹ Parkfelder dürfen gegenüber Gemeindestrassen direkt auf das Strassenmark gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einen Mindestabstand vom Strassenmark vorschreiben.

Material-ablagerungen**§ 61**

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Gewerbezone bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.3 Umweltschutz

§ 62

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

Einwirkungen

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

³ Es sind alle 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.

§ 63

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Gebäude, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Lärmschutz

§ 64

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, namentlich Bauten und Anlagen die dauernd bewohnt sind, an welchen grosse Folgeschäden auftreten können bzw. an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind, sowie in hochwassergefährdeten Spezialzonen neue Nutzungen plant, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser (HQ 100) auszurichten.

Hochwassergefährdete Gebiete ausserhalb der Bauzone

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

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 65

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.

7.2 Gebühren

§ 66

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.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 67

Naturschutz

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

8. Schlussbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 68

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 2000 / 27. April 2005
- Bauzonenplan vom 14. Januar 1992
- Kulturlandplan vom 20. Juni 2000
- Teiländerung Bauzonenplan und Kulturplanplan und Bau- und Nutzungsordnung vom 27. April 2005
- Umzonung Betonwerke in Arbeitszone vom 30. August 2004
- Umzonung Gründli vom 16. Oktober 2002
- Bauzonenplanänderung Chäpeliacher / Friedhof vom 17. April 2002
- Bauzonenplanänderung „Shredderwerkareal“ vom 20. Juni 2000

Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist durch die Gemeindeversammlung vom 22. November 2013 beschlossen worden.

NAMENS DES GEMIENDERATS

Der Gemeindeammann:

Michel Christen

Der Gemeindeschreiber:

Frank Koch

Genehmigt durch den Regierungsrat am 5. März 2014.

Die Rückweisung Recyclingzone ist durch die Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 beschlossen worden.

NAMENS DES GEMIENDERATS

Der Gemeindeammann:

Michel Christen

Der Gemeindeschreiber:

Frank Koch

Genehmigt durch den Regierungsrat am 20. Mai 2015.

9. Anhang

9.1 Abkürzungen

Abs.	=	Absatz
aGF	=	anrechenbare Geschossfläche
AZ	=	Ausnützungsziffer
BauG	=	Baugesetz vom 19. Januar 1993
BauV	=	Bauverordnung zum Baugesetz vom 1. Sept. 2011
BNR	=	Kantonales Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht
dgl.	=	dergleichen
inkl.	=	inklusive
LSV	=	Lärmschutzverordnung

9.2 Kultur- und Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1	Kath. Pfarrkirche, 1837 – 39	Kirchweg	72	505
2	Mariahilfkapelle, um 1860	Büelisackerstrasse	87	566
3	Angelsachsenkapelle, 17. Jh.	Büttikerstrasse	120	885
4	Ehem. Friedhofkreuz, 1708	Bremgarterstrasse / Dorfplatz		415
5	Haus "Zur Burg", 1809	Zelglistrasse 2	28 A 28 B	332 331

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 34 BNO

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
904	Vielzweckbau (Hochstudhaus), 1688	Burgweg 10	27A	324
		Burgweg 8	27B	323
		Burgweg 6	27C	325
906	Wohnhaus, 1815	Bremgartenstrasse 44	3	745
907	Altes Schulhaus (ehem. Kirchenschiff von 1779), 1843	Bremgartenstrasse 21	41	262
908	Vielzweckbau, 1855 (ohne Scheune)	Kirchweg 1	78	486
909	Pfarrhaus, 1827/28	Kirchweg 12	70	505
910	Wohn- und Geschäftshaus, um 1900	Wohlerstrasse 1	140	160
912	Gasthaus „Sonne“, 1836	Büelisacker / Büttikerstrasse 7	105	918

C Kommunale Kulturobjekte, § 35 BNO

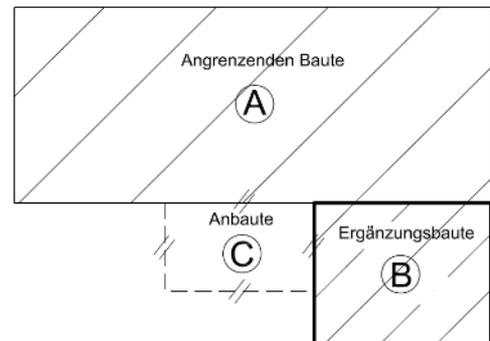
Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
913	Lourdesgrotte, 1946	Grottenweg		751
914 A	Friedhofkreuz (Missionskreuz), 1866	Kirchweg, Friedhof		505
914 B	Wegkreuz, 1933	Büelisackerstrasse		
914 C	Wegkreuz, 1889, 1990	Büttikerstrasse		
915A	Brunnen (Angelsachsen)	Büttikerstrasse		
915 B	Sodbrunnen	Oberdorfstrasse 3		
916	Bildstock	Gründlistrasse 14		
BU (nicht im Inventar)	Wegkreuz	Buneggli		

D Kommunale Naturobjekte, § 33 BNO

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Lage
2	Magerwiese, Fromentalwiese und Hecke	Räbe
3	3 Hecken, Magerwiese	Schultewegacher
4	Magerwiese (Fromentalwiese)	Rütiholz
5	Naturschutzzone (Fromentalwiese)	Hageweid
6	Magere Böschung	Bahndamm

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Lage
7	Naturschutzzone (Weiher, Ruderalvegetation)	Wiesebächliacher
8	Feuchtgebiet (Tierpark)	Chesslerhölzli
9	Hecke	Rütiweid
10	Hecke	Cholhuffeholz
11	4 Hecken	Gängli/Pfrundacher
12	Hecke	Ossere Hässel
13	Hecke	Innere Hässel
14	Hecke	Rütiweid
15	Hecke	Fulebach
16	Hecke	Räbe
17	Hecke	Storchenacher
18	3 Hecken	Fulebach
19	2 Hecken	Allebrunne
20	Bach, Uferbestockung	Wiesebächliacher
21	Bach, Uferbestockung	Tobelacher
23	Bach, Uferbestockung	Bünz
24	Waldweiher	Cholhuffeholz
25	Waldweiher	Hageweidholz
26	Waldweiher	Allebrunneholz
27	Einzelbäume (2 Eichen)	Zäntematt
28	Einzelbaum (Esche)	Rotmatt
29	Einzelbaum (Esche)	Burgmatt
30	Einzelbaum (Eiche)	Burgmatt
31	Einzelbaum (Eiche)	Chreesstrasse
32	Magere Böschung mit Hecke	Hübelmatt/Hagacher
33	2 Hecken	Grünenweid/Widenacher
34	Magere Böschung	Tobelacher
35	Magerwiese (Fromentalwiese)	Ossere Hässel
36 (nicht im Inventar)	Einzelbäume (4 Linden)	Bremgarterstrasse / Dorfplatz
37 (nicht im Inventar)	Einzelbaum	Buneggli
38 (nicht im Inventar)	Einzelbaum (Linde)	Oberes Moos / Chilenacher
39 (nicht im Inventar)	Einzelbaum (Linde)	Eichholz / Fulebach
40 (nicht im Inventar)	Einzelbäume (4 Linden)	Ossere Hässel (Baumkapelle)

9.3 Skizze zu § 41 Ergänzungsbauten



- A** Angrenzenden Baute
- B** Ergänzungsbaute max. 1/3 der Gebäudegrundfläche von **A** bzw. max. 60 m² (max. Fläche des Flachdachs). Die Gebäudehöhe der Ergänzungsbaute darf ab gestaltetem Terrain gemessen 3 m nicht überschreiten.
- C** Anbaute gemäss § 19 BauV ist nicht zulässig.

