



Gemeinde Wittnau

---

# **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

gemäss § 15 BauG

*genehmigt vom Regierungsrat am 12. Juni 2019*

---

# INHALTSVERZEICHNIS

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>GELTUNGSBEREICH</b>                                | <b>1</b>  |
|            | § 1 Geltungsbereich                                   | 1         |
|            | § 2 Übergeordnetes Recht                              | 1         |
| <b>2</b>   | <b>RAUMPLANUNG</b>                                    | <b>1</b>  |
|            | § 3 Planungsgrundsätze                                | 1         |
|            | § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung               | 2         |
|            | § 5 Sondernutzungsplanung                             | 2         |
| <b>3</b>   | <b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Bauzonen</b>                                       | <b>3</b>  |
|            | § 6 Zonenübersicht                                    | 3         |
|            | § 7 Dorfkernzone D                                    | 4         |
|            | § 8 Wohnzonen W2 / W3                                 | 5         |
|            | § 9 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3                | 6         |
|            | § 10 Gewerbezone G                                    | 6         |
|            | § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA     | 7         |
| <b>3.2</b> | <b>Landwirtschaftszonen</b>                           | <b>7</b>  |
|            | § 12 Landwirtschaftszone                              | 7         |
|            | § 13 Bauten in der Landwirtschaftszone                | 8         |
| <b>3.3</b> | <b>Schutzzonen</b>                                    | <b>8</b>  |
|            | § 14 Naturschutzzonen Kulturland                      | 8         |
|            | § 15 Naturschutzzonen Wald                            | 10        |
| <b>3.4</b> | <b>Überlagerte Schutzzonen</b>                        | <b>10</b> |
|            | § 16 Landschaftsschutzzone                            | 10        |
|            | § 17 Gewässerraum                                     | 11        |
| <b>3.5</b> | <b>Schutzobjekte</b>                                  | <b>12</b> |
|            | § 18 Naturobjekte                                     | 12        |
|            | § 19 Kulturobjekte                                    | 13        |
| <b>3.6</b> | <b>Gefahren und Überflutungszonen</b>                 | <b>13</b> |
|            | § 20 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland       | 13        |
|            | § 21 Hochwassergefahrenzonen HWZ                      | 14        |
|            | § 22 Oberflächenabfluss                               | 15        |
| <b>4</b>   | <b>BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN</b>                     | <b>15</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Störmass von Betrieben</b>                         | <b>15</b> |
|            | § 23 Nicht / mässig / stark störende Betriebe         | 15        |
| <b>4.2</b> | <b>Nettoladenfläche</b>                               | <b>15</b> |
|            | § 24 Nettoladenfläche                                 | 15        |
| <b>4.3</b> | <b>Abstände</b>                                       | <b>16</b> |
|            | § 25 Gemeinde- und Privatstrassen                     | 16        |
|            | § 26 Kulturland                                       | 16        |
| <b>5</b>   | <b>BAUVORSCHRIFTEN</b>                                | <b>16</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Baureife und Erschliessung</b>                     | <b>16</b> |
|            | § 27 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen | 16        |
| <b>5.2</b> | <b>Innere Siedlungsentwicklung</b>                    | <b>16</b> |
|            | § 28 Bauliche Dichte                                  | 16        |
|            | § 29 Verdichtungsgebiet                               | 17        |
| <b>5.3</b> | <b>Technische Bauvorschriften</b>                     | <b>17</b> |
|            | § 30 Allgemeine Anforderungen                         | 17        |
|            | § 31 Energieeffizienz                                 | 17        |
| <b>5.4</b> | <b>Wohnhygiene</b>                                    | <b>17</b> |
|            | § 32 Ausrichtung der Wohnungen                        | 17        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| § 33       | Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume              | 18        |
| § 34       | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen               | 18        |
| <b>5.5</b> | <b>Ausstattung</b>                                  | <b>18</b> |
| § 35       | Velos / Kinderwagen                                 | 18        |
| § 36       | Spielplätze   | 19        |
| § 37       | Containerplätze                                     | 19        |
| § 38       | Öffentlich zugänglicher Raum                        | 19        |
| <b>6</b>   | <b>SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>                           | <b>20</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Ortsbildschutz</b>                               | <b>20</b> |
| § 39       | Ortsbildschutz                                      | 20        |
| <b>6.2</b> | <b>Umweltschutz</b>                                 | <b>20</b> |
| § 40       | Einwirkungen  | 20        |
| <b>7</b>   | <b>VOLLZUG UND VERFAHREN</b>                        | <b>21</b> |
| § 41       | Zuständigkeit                                       | 21        |
| § 42       | Fachkommission                                      | 21        |
| § 43       | Gebühren  | 21        |
| § 44       | Vollzugsrichtlinien                                 | 21        |
| <b>8</b>   | <b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>             | <b>21</b> |
|            | <b>ANHANG I</b>                                     | <b>23</b> |
|            | <b>Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)</b>      | <b>23</b> |
|            | <b>Bauinventar</b>                                  | <b>23</b> |
|            | <b>ANHANG II</b>                                    | <b>25</b> |
|            | <b>Bestimmungen zum Bauen im Dorfkern (§ 7 BNO)</b> | <b>25</b> |
| A          | Grundsätze  | 25        |
| B          | Dachgestaltung                                      | 25        |
| C          | Dachaufbauten                                       | 25        |
| D          | Fassadengestaltung                                  | 26        |
| E          | Gestaltung von Fassadenteilen                       | 27        |
| F          | Materialwahl / Farbgebung                           | 27        |
| G          | Nebenbauten   | 27        |
| H          | Umgebung  | 27        |

*Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.*

## 1 GELTUNGSBEREICH

### § 1 Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

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

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

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

<sup>4</sup> Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000, der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Plan IVS im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### § 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes  
Recht*

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

## 2 RAUMPLANUNG

### § 3 Planungsgrundsätze

*Planungsgrundsätze*

<sup>1</sup> Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

<sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

<sup>6</sup> Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss sind zu fördern.

#### § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

*Aussenraum- und  
Umgebungsgestal-  
tung*

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>4</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und wenn möglich zu bepflanzen.

<sup>5</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

#### § 5 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-  
planung*

<sup>1</sup> Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### 3 ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

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

| Zonenbezeichnung                        | Abkürzung | Farbe     | Vollgeschosse max. | Ausnutzungsziffer minimal | Ausnutzungsziffer maximal | Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m] | Gesamthöhe max. [m] | kleiner Grenzabstand mind. [m] | grosser Grenzabstand mind. [m] | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|---|-----------|-----------|--------------------|---------------------------|---------------------------|--|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Dorfkernzone                            | D         | braun     | (2)                | ○                         | ○                         | ○  | ○                   | (4)                            |                                | III                   | §7                |
| Wohnzone 2                              | W2        | gelb      | 2                  | 0.25                      | -                         | 7.5 <sup>1</sup>   | 12                  | 4                              | 8                              | II                    | §8                |
| Wohn- und Gewerbezone 2                 | WG2       | orange    | 2                  | 0.3                       | -                         | 7.5 <sup>1</sup>   | 12                  | 5*                             |                                | III                   | §9                |
| Wohnzone 3                              | W3        | rot       | 3                  | -                         | 0.75                      | 10   | 15                  | 6                              | 12                             | II                    | §8                |
| Wohn- und Gewerbezone 3                 | WG3       | dunkelrot | 3                  | -                         | 0.8                       | 10   | 15                  | 6*                             |                                | III                   | §9                |
| Gewerbezone                             | G         | violett   | ○                  | ○                         | ○                         | (10)   | (15)                | ○                              | ○                              | III                   | §10               |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA      | grau      | ○                  | ○                         | ○                         | ○  | ○                   | ○                              | ○                              | II                    | §11               |

<sup>2</sup> Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Die mit "○" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> Die mit "1" bezeichneten Masse werden bei Wohnbauten gemäss § 29 BNO durch die Gesamthöhe der entsprechenden Zone ersetzt.

<sup>5</sup> Für reine Wohnbauten ohne Gewerbe sind bei den mit "\*" bezeichneten Massen die entsprechenden Masse der Wohnzone W2 / W3 massgebend.

<sup>6</sup> Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

## § 7 *Dorfkernzone D*

*Dorfkernzone  
D  
(vgl. Anhänge I / II)*

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder
- b) die Erhaltung der Bausubstanz gemäss ausgewiesener Fachmeinung unzumutbar ist; für Gebäude gemäss Bauinventar (Anhang I / Gebäude in der Dorfkernzone) ist die Unzumutbarkeit mittels neutralem Fachgutachten zu belegen, bei den übrigen Gebäuden kann der Gemeinderat ein Fachgutachten verlangen.

<sup>3</sup> Ein Abbruch gemäss Abs. 2 ist nur zulässig, wenn ein bewilligtes Projekt für einen gut eingepassten Neubau vorliegt.

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

<sup>5</sup> Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen darf in der Regel, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, umgebaut und erneuert werden.

<sup>6</sup> Neu- und Ersatzbauten sowie Umbauten müssen sich nach den Kriterien von § 39 Abs. 1 und des Anhangs II dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

<sup>7</sup> Die Lage und Ausgestaltung von Parkieranlagen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Sie werden gemäss den Kriterien von § 39 Abs. 1 und des Anhangs II dieser BNO beurteilt.

<sup>8</sup> Bewilligungspflichtig sind bauliche Massnahmen innerhalb der Bauinventarobjekte, Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern, die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden, Antennen und Parabolspiegel sowie Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts. Die Bauten und Anlagen müssen sich nach den Kriterien den Kriterien von § 39 Abs. 1 und des Anhangs II dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

<sup>9</sup> Baugesuche sind möglichst früh anzumelden. Der Gemeinderat bestimmt einen externen Fachgutachter, der die Planung begleitet. Die Beurteilung erfolgt durch die Fachkommission (§ 42 BNO).

<sup>10</sup> Die Gemeinde übernimmt die Kosten der fachlichen Erstberatung. Die weiteren Arbeiten von Fachgutachter und externen Fachstellen gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

<sup>11</sup> Die Bestimmungen zum Bauen in der Dorfkernzone (Anhang II) bilden einen integrierenden Bestandteil der BNO.

## § 8 Wohnzonen W2 / W3

### Wohnzonen W2 / W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

<sup>2</sup> Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei-, Mehrfamilienhäuser bestimmt. Reiheneinfamilienhäuser bis maximal 32 m Gebäudelänge sind zulässig.

<sup>3</sup> Für den schraffierten Bereich in der Wohnzone W2 (Parzelle Nr. 209) ist die bestehende gewerbliche Nutzung zulässig. Mit Aufgabe des Betriebes (Schreinerei / Küchenbau) gelten die Nutzungsbestimmungen nach den Absätzen 1 und 2.

<sup>4</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

<sup>5</sup> Bauten haben sich in ihrer Farbgebung, ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) und der Aussenraumgestaltung gut in das Quartierbild einzuordnen.

<sup>6</sup> Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Bei Hanglage ist der guten landschaftlichen Einbindung durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung besonders Rechnung zu tragen. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

<sup>7</sup> Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

## § 9 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3

Wohn- und  
Gewerbebezonen  
WG2 / WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben

<sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche bestimmt. Die Gebäude müssen Flachdächer aufweisen, Satteldächer u.ä. sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Bauten haben sich in ihrer Farbgebung, ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) und der Aussenraumgestaltung gut in das Quartierbild einzuordnen.

<sup>6</sup> Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Bei Hanglage ist der guten landschaftlichen Einbindung durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung besonders Rechnung zu tragen. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

<sup>7</sup> Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

## § 10 Gewerbezone G

Gewerbezone  
G

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup>;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- d) Bauten und Anlagen zur ausschliesslichen Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

<sup>3</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>4</sup> Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

<sup>5</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

<sup>6</sup> Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

### § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OeBA

(vgl. Anhang I)

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

<sup>2</sup> Für die an die Dorfkernzone angrenzenden Gebiete gelten in Bezug auf den Ortsbildschutz die Vorschriften der Dorfkernzone sinngemäss. Für Bauten im Bauinventar gemäss Anhang I gelten die Vorschriften der Dorfkernzone (§ 7 BNO).

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>4</sup> Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 12 Landwirtschaftszone

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

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

### § 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der  
Landwirtschaftszone  
(vgl. Anhang I)

<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 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> Für die Bauinventarobjekte gelten die Bestimmungen gemäss § 7 Abs. 2 BNO sinngemäss.

<sup>4</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Schutzzonen

### § 14 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen  
Kulturland

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen Kulturland ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufenlassen von Hunden.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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.

<sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

|                        | <i>Darstellung im Kulturlandplan</i>               | <i>Schutzziele</i>                                     | <i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>   |
|------------------------|--|--|--|
| <i>Magerwiese</i>      | gelb   | Artenreiche Heuwiese                                   | Heuschnitt<br>Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni<br>Keine Düngung<br>Herbstweide ab 1. September   |
| <i>Fromentalwiese</i>  | hellbraun  | Artenreiche Heuwiese                                   | Heu- und Emdschnitt<br>Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni<br>Keine Flüssigdünger<br>Kein Stickstoff-Mineraldünger<br>Schonende Herbstweide ab 1. September |
| <i>Extensive Weide</i> | hellbraun /<br>dunkelbraun<br>gepunktet            | Artenreiche Weide                                      | Parzelle Nr. 1210 Rinderweide<br>Parzelle Nr. 808 Schafweide<br>Keine Düngung<br>Keine Dauerweide<br>Keine Zufütterung<br>Abgehende Kleinstrukturen ersetzen<br>Verbuschen verhindern    |
| <i>Feuchtwiese</i>     | hellblau   | Artenreiche Feuchtwiese                                | Mindestens 1 Schnitt jährlich<br>Keine Düngung<br>Keine Beweidung.   |
| <i>Waldwiese</i>       | hellbraun /<br>dunkelbraun<br>vertikal schraffiert | Artenreiche Wiese<br>(kein Verbuschen /<br>Einwachsen) | Jährlich mindestens einmalige Mahd oder Beweidung<br>Schnittgut ist abzuführen<br>Bei Beweidung Säuberungsschnitt erforderlich<br>Keine Düngung  |

### § 15 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen  
 Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

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

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

<sup>4</sup> Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

|  | Darstellung im Kulturlandplan               | Schutzziel                  | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen   |
|--|---|-----------------------------|---|
| Naturwaldreservat<br>(grösser als 20 ha) | dunkelgrün dick diagonal (45°) schraffiert  | Artenvielfalt               | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung   |
| Altholzinsel<br>(kleiner als 20 ha)      | dunkelgrün dick diagonal (135°) schraffiert | Artenvielfalt               | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung   |
| Naturwaldgemässe Bestockung              | dunkelgrün dünn vertikal schraffiert        | Naturwaldgemässe Bestockung | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten<br>Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen |

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 16 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-  
 zone

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

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, 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> Neue Hochbauten zu landwirtschaftlichen Siedlungen wie 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.

### § 17 Gewässerraum

#### Gewässerraum

<sup>1</sup> Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt.

<sup>2</sup> Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einen beidseitigen Uferstreifen zusammen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>3</sup> Innerhalb Baugebiet beträgt die Breite des Uferstreifens:

- a) für den Bruggbach 6 m innerhalb der Dorfkernzone und 8 m innerhalb den übrigen Zonen;
- b) für sämtliche übrigen offenen und eingedolten Bäche 6 m.

Die Breite des Uferstreifens wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

<sup>4</sup> Ausserhalb Baugebiet entspricht die Gewässerraumzone der Darstellung im Kulturlandplan (dunkelblaues Karomuster; blau eingekreiste Zahl = Gewässerraumbreite), wobei das Gewässer mittig verläuft. Bei den übrigen Fliessgewässern ausserhalb Baugebiet mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 18 Naturobjekte

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

|  | Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziele  | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen   |
|--|-------------------------------|--|---|
| Hecke, Ufer- oder Feldgehölz             | dunkelgrün                    | Brut- und Nahrungsbiotop<br>Gliederung der Landschaft<br>Trittstein- und Vernetzungselement<br>Windschutz                  | Keine Düngung<br>Keine Beweidung<br>Keine Pflanzenschutzmittel<br>Pflege: periodisch während Vegetationsruhe; abschnittsweise und maximal 1/3 der Fläche; Struktur und Artenzahl erhalten oder verbessern<br>Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen |
| Weiber, Tümpel                           | dunkelblau                    | Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop<br>Trittstein- und Vernetzungselement   | Keine Düngung<br>Keine Beweidung<br>Keine Pflanzenschutzmittel<br>Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen  |
| Ökologisch besonders wertvoller Waldrand | dunkelgrün (Symbol)           | Brut- und Nahrungsbiotop<br>Gliederung der Landschaft<br>Trittstein- und Vernetzungselement<br>Windschutz<br>Artenreichtum | Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)<br>Keine vorgelagerte Aufforstung<br>Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern  |
| Besonderer Einzelbaum                    | hellgrün (Symbol)             | Landschaftsprägendes Naturelement<br>Kulturrelikt  | Pflege auf lange Lebensdauer<br>Bei Abgang ersetzen   |
| Erratischer Block                        | roter Rhombus (Symbol)        |  | Keine Beseitigung / Beschädigung  |

## § 19 Kulturobjekte

### Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

| Darstellung im Plan | Beschreibung / Ortsbezeichnung                       | Objekt - Nr. im Bauinventar |
|---------------------|--|-----------------------------|
| violette Signatur   | Kulturobjekte  |                             |
| K1                  | Steinbrücke, beim Brügglhof                          | WIT918A                     |
| K2                  | Steinbrücke, beim Egmethof                           | WIT918B                     |
| K3                  | Lourdes-Grotte mit Kreuzweg (1903), Wittnauer Horn   | WIT920                      |
| K4                  | Wegkreuz (1894), beim Pfarrhaus                      | WIT921B                     |
| K5                  | Wegkreuz (1746), Friedhof                            | WIT921C                     |
| K6                  | Wegkreuz (1867), bei der Wegkapelle St. Martin       | WIT921D                     |
| K7                  | Wegkreuz (1847), beim Brügglhof                      | WIT921E                     |
| K8                  | Brunnen (19. Jh.), bei Rothenfluhstrasse             | WIT922A                     |
| K9                  | Brunnen (19. Jh.), bei Hauptstrasse 114              | WIT922B                     |
| K10                 | Brunnen (19. Jh.), Hauptstrasse / Altenbergstrasse   | WIT922C                     |
| K11                 | Brunnen (19. Jh.), bei Hauptstrasse 41               | WIT922D                     |
| K12                 | Brunnen (19. Jh.), gegenüber Hauptstrasse 68         | WIT922E                     |
| K13                 | Brunnen (19. Jh.), Kirchplatz                        | WIT922G                     |
| K14                 | Brunnen (19. Jh.), bei der Kirche                    | WIT922H                     |
| K15                 | Brunnen (19. Jh.), bei Hauptstrasse 50               | WIT922I                     |
| K16                 | Brunnen (19. Jh.), bei Hauptstrasse 11               | WIT922K                     |
| K17                 | Brunnen (19. Jh.), bei Hauptstrasse 20               | WIT922L                     |
| K18                 | Grenzstein (1810), Limperg                           | WIT923A                     |
| K19                 | Grenzstein (18. Jh.), Limperg                        | WIT923B                     |
| K20                 | Grenzstein (19. Jh.), Kienbergstrasse, Grenze Kt. SO | WIT923C                     |

## 3.6 Gefahren und Überflutungszonen

### § 20 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

#### Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

<sup>2</sup> Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

<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.

### § 21 Hochwassergefahrenzonen HWZ

Hochwasser-  
gefahrenzonen  
HWZ

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

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssitua-  
tion angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie  
Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind  
ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefähr-  
liche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible  
Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Ein-  
richtungen, 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 Einrich-  
tungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte  
usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster-  
öffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht o-  
der 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 Schutzmass-  
nahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das  
schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers  
(HQ100) auszurichten.

<sup>5</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne  
ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilli-  
gungsbehörde 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.

## § 22 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss

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

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

# 4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

## 4.1 Störmass von Betrieben

### § 23 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Nicht / mässig / stark  
störende Betriebe

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

<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 nicht als mässig, sondern als stark störend.

## 4.2 Nettoladenfläche

### § 24 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».

## 4.3 Abstände

### § 25 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und  
Privatstrassen

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

- a) an die Grenze für Parkfelder;
- b) 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen.

### § 26 Kulturland

Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) der zonengemässe Grenzabstand für Gebäude;
- b) 60 cm für Einfriedigungen und Stützmauern bis 1.80 m; der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 1.80 m ist.

## 5 BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 27 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen  
Interesse liegende  
Einrichtungen

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind 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 Innere Siedlungsentwicklung

#### § 28 Bauliche Dichte

Bauliche Dichte

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 39 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

### § 29 Verdichtungsgebiet

*Verdichtungsgebiet*

<sup>1</sup> In den gekennzeichneten Verdichtungsgebieten ist anzustreben, dass Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen aufweisen.

<sup>2</sup> Bei Wohngebäuden der Zonen W2 und WG2 innerhalb und ausserhalb der Verdichtungsgebiete, welche mindestens zwei Wohnungen ausweisen, darf anstelle eines Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Diese Wohngebäude müssen Flachdächer aufweisen. Satteldächer u.ä. sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die Gebäude gemäss Absatz 2 müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 42 BNO) unter Berücksichtigung von § 28 BNO (Bauliche Dichte).

## 5.3 Technische Bauvorschriften

### § 30 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine  
Anforderungen*

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

### § 31 Energieeffizienz

*Energieeffizienz*

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

<sup>2</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

## 5.4 Wohnhygiene

### § 32 Ausrichtung der Wohnungen

*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.

### § 33 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /  
Fenstergrösse /  
Nebenräume

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

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m  
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf  
mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
  - Fensterfläche: mind.  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche  
(die Fenster müssen direkt ins Freie  
führen)
  - Dachflächen-  
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-  
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf  $\frac{1}{15}$  der  
anrechenbaren Bodenflächen reduziert  
werden.
- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
(im Estrich oder auf dem gleichen  
Geschoss wie die Wohnung)
  - Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### § 34 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen

<sup>1</sup> 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.

## 5.5 Ausstattung

### § 35 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

### § 36 Spielplätze

Spielplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Der Gemeinderat kann bei Bauten in der Dorfkernzone Ausnahmen bewilligen.

<sup>2</sup> Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

### § 37 Containerplätze

Containerplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze vorzusehen.

### § 38 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich  
zugänglicher Raum

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

<sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

<sup>4</sup> Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

### 6.1 Ortsbildschutz

#### § 39 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

### 6.2 Umweltschutz

#### § 40 Einwirkungen

Einwirkungen

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

## 7 VOLLZUG UND VERFAHREN

### § 41 Zuständigkeit

Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen, externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

### § 42 Fachkommission

Fachkommission

<sup>1</sup> Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.ä. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein. Die fachliche Beurteilung stützt sich auf die Kriterien der baulichen Dichte (§ 28 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 39 BNO).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone, in den Verdichtungsgebieten (§ 29 BNO) und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine massgebende Auswirkung auf das Ortsbild (Architektur und Aussenraum) haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten.

### § 43 Gebühren

Gebühren

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

### § 44 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

## 8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

### § 45 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

<sup>2</sup> Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 46 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung  
bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung / den Gemeinderat):

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 10. Juni 1988
- Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Dezember 1998
- Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan Kirchmattstrasse vom 2. Dezember 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

*sig. Andreas von Mentlen*

Die Gemeindeschreiberin

*sig. Claudia Schraner*

Vorprüfungsbericht vom 13. Juli 2018

Mitwirkung vom 29. August 2014 bis 29. September 2014

Öffentliche Auflage vom 13. August 2018 bis 11. September 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2018

Genehmigt vom Regierungsrat am 12. Juni 2019

## ANHANG I

### Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)

Denkmalschutz-  
 objekte

| Nr. | Objekt   | Strasse / Nr.  | Vers.-<br>Nr. | Parz.-<br>Nr. | Nr. im<br>Bauin-<br>ventar |
|-----|--|----------------|---------------|---------------|----------------------------|
| D1  | Prähist. Siedlung u. römi-<br>sche Ruine             | Wittnauer Horn |               | 724           | WIT001                     |
| D2  | Burgruine Homberg                                    | Homberg        |               | 600           | WIT002                     |
| D3  | Wegkapelle St. Martin mit<br>spätgotischen Plastiken | Sitstrasse     |               | 196           | WIT003                     |

### Bauinventar

Bauinventarobjekte

| Nr.                 | Objekt                                | Strasse / Nr.         | Vers.-<br>Nr.  | Parz.-<br>Nr. | Nr. im<br>Bauin-<br>ventar |
|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------|---------------|----------------------------|
| <b>Dorfkernzone</b> |                                       |                       |                |               |                            |
| B1                  | Kath. Pfarrhaus (1741-42)             | Hauptstrasse 56       | 67             | 348           | WIT902                     |
| B2                  | Altbachmühle                          | Hauptstrasse 41       | 153            | 496           | WIT904                     |
| B3                  | Mühlescheune<br>(17./18. Jh.)         | Hauptstrasse 78       | 90             | 476           | WIT905                     |
| B4                  | Doppelbauernhaus<br>(1830/40, 1847)   | Hauptstrasse 98 / 100 | 114 A<br>114 B | 545<br>544    | WIT907                     |
| B5                  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1856)    | Hauptstrasse 94       | 99             | 464           | WIT908                     |
| B6                  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1830/40) | Hauptstrasse 88       | 96             | 468           | WIT909                     |
| B7                  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1837)    | Hauptstrasse 68       | 77, 78         | 489           | WIT910                     |
| B8                  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1861)    | Hauptstrasse 66       | 72             | 344           | WIT911                     |

Bauinventarobjekte

| Nr.  | Objekt   | Strasse / Nr.       | Vers.-<br>Nr. | Parz.-<br>Nr. | Nr. im<br>Bauin-<br>ventar |
|--|--|---------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| B9   | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1852/1871)                | Hauptstrasse 26     | 15            | 248           | WIT912                     |
| B10  | Sonnenscheune (um<br>1850)                             | Hauptstrasse 9      | 175           | 268           | WIT913                     |
| B11  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1874)                     | Hauptstrasse 31     | 160           | 513           | WIT914                     |
| B12  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(um 1850)                  | Kirchbachstrasse 24 | 48            | 294           | WIT915                     |
| B13  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1838)                     | Oberer Kirchweg 6   | 54, 55        | 328           | WIT916                     |
| B14  | Gasthaus zur Krone<br>(1900)                           | Hauptstrasse 86     | 95            | 470           | WIT924                     |
| B15  | Wohnhaus, ehem. Post<br>(1910)                         | Hauptstrasse 38     | 22            | 370           | WIT925                     |
| B16  | Wohnhaus (1911)  | Hauptstrasse 118    | 203           | 531           | WIT926                     |
| B17  | Speicher, Posamenterei<br>(1888)                       | bei Hauptstrasse 60 | 69            | 347           | WIT927                     |
| <b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b> |  |                     |               |               |                            |
| B18  | Kath. Pfarrkirche St. Mar-<br>tin (1765-1776, 1864/65) | Kirchgasse          | 60            | 342           | WIT901                     |
| B19  | Altes Schulhaus (1849)                                 | Oberer Kirchweg 8   | 81            | 327           | WIT906                     |
| <b>Landwirtschaftszone</b>                     |  |                     |               |               |                            |
| B20  | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(um 1850)                  | Brügglihof          | 1             | 19            | WIT917                     |
| B21  | Kapelle Buschberg (um<br>1860)                         | Buschberg           | 402,<br>417   | 878           | WIT919                     |

## ANHANG II

### Bestimmungen zum Bauen im Dorfkern (§ 7 BNO)

#### A Grundsätze

- Zweck* <sup>1</sup> Das in die Dorfkernzone eingeteilte Strassendorf Wittnau gilt als Ortsbild von nationaler Bedeutung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz / ISOS). Die bauliche Geschlossenheit der Hauptgebäude (Wohn- und Scheunenteil) mit den klaren Strassen- und Platzräumen, den typischen Vorplätzen, Gärten, Brunnen, rückliegenden Baumgärten und Nebenbauten (Kapitel G) ist zu erhalten.
- Baumasse / Gestaltungsvorschriften* <sup>2</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.
- Abweichungen* <sup>3</sup> Im Interesse architektonischer und ortsbildschützerischer Anliegen sowie einer sinnvollen Nutzung kann der Gemeinderat Abweichungen der Bestimmungen gemäss Anhang II, Kapitel A - H, bewilligen oder verfügen. Die Abweichungen sind durch den Bauherren zu bezeichnen und zu begründen. Die Beurteilung der Abweichungen wird durch die Fachkommission vorgenommen.

#### B Dachgestaltung

- Dachform* <sup>1</sup> Die der Eigenart des Dorfkerns wesentlich mitbestimmenden Dachformen, in der Regel Satteldach für Hauptgebäude (Wohn- und Scheunenteil), Pult- oder Satteldächer für Nebenbauten (Kapitel G) sind zu erhalten und bei Neubauten wieder zu erstellen.
- <sup>2</sup> Vordächer haben traufseitig in der Regel einen Vorsprung von mindestens 80 cm aufzuweisen.
- Dachneigungen* <sup>3</sup> Die vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten; in der Regel zwischen 35° und 45° für Hauptgebäude (Wohn- und Scheunenteil); Nebenbauten (Kapitel G) können flacher geneigt sein.
- Bedachungsmaterial* <sup>4</sup> Die Dächer sollen wenn immer möglich mit Ziegeln in den Farbtönen rot / braun eingedeckt werden. Nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind fallweise auch sorgfältig ins Dach, in die Dachlandschaft und ins Ortsbild eingepasste Solaranlagen zulässig. Sie sind unauffällig zu materialisieren. Für kleinere Dächer von Nebenbauten (Kapitel G) können Ausnahmen gestattet werden.

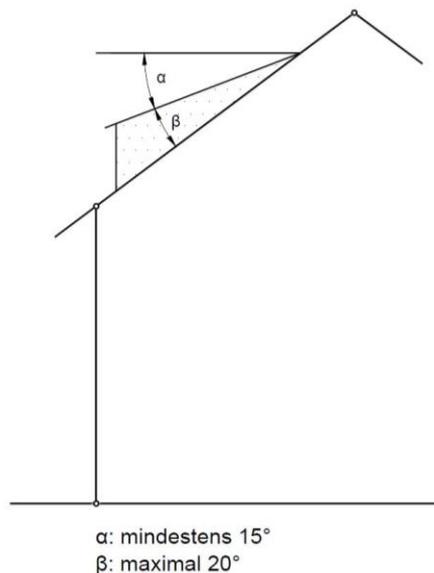
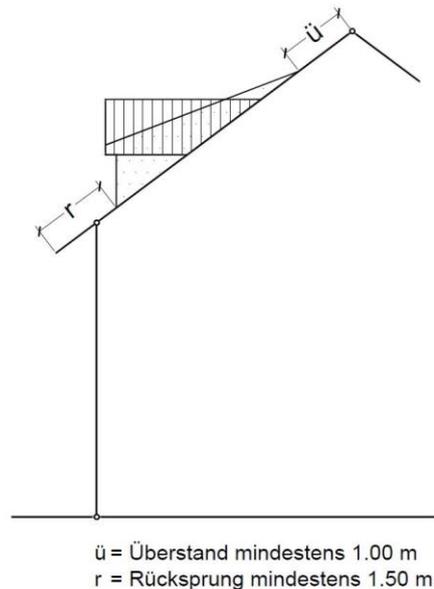
#### C Dachaufbauten

- Zulässigkeit* <sup>1</sup> Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten sind ausnahmsweise in Form von Lukarnen

(Sattel- oder Schleppdach) und Dachflächenfenstern zulässig. Sie haben sich strassenseitig auf die untere Hälfte der Dächer zu beschränken.

*Abmessungen  
(Richtwerte)*

- Lukarnen dürfen in keinem Teil näher als 1 m an die Firstlinie (ü) bzw. 1.50 m an die Traufe (r) heranreichen.
- Einzelne Lukarnen dürfen nicht mehr als 1.80 m breit sein (Satteldach) resp. 3 m (Schleppdach). Der seitliche Dachrandabstand muss mindestens 1.50 m betragen.
- Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° (Winkel  $\beta$ ) geringer sein als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 15° betragen (Winkel  $\alpha$ ).
- Erlaubt sind einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 70 cm x 120 cm. Mehrere Dachflächenfenster sollen wenn möglich gruppiert werden.
- Dachflächenfenster dürfen in keinem Teil näher als 1 m an die Firstlinie (ü) bzw. 1.50 m an die Traufe (r) heranreichen. Der seitliche Dachrandabstand muss mindestens 1.50 m betragen.



*Übrige  
Dachaufbauten*

<sup>3</sup> Andere Dachaufbauten wie Liftaufbauten und Dachterrassen werden von Fall zu Fall beurteilt.

*D Fassadengestaltung*

*Einordnung*

<sup>1</sup> Die Bauten müssen sich durch ihre Ausmasse, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsgefüge einordnen.

*Balkone / Lauben*

<sup>2</sup> Balkone und Lauben sind nur gestattet, wenn sie sich in die Gesamtstruktur einordnen.

## *E Gestaltung von Fassadenteilen*

- Haustüren / Tore* <sup>1</sup> Haustüren und Tore müssen dem Charakter der Fassade entsprechend gestaltet werden.
- Fenster* <sup>2</sup> Die Fenster sollen die Proportionen derjenigen von Altbauten respektieren.
- Fensterläden* <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann das Anbringen von Fensterläden verlangen.

## *F Materialwahl / Farbgebung*

- Einpassung* <sup>1</sup> Materialwahl, Putzstruktur und Farbgebung haben der ortstypischen Bauweise und dem Dorfbild zu entsprechen.
- Aussenisolationen* <sup>2</sup> Aussenisolationen dürfen den Charakter des Fassadenbildes nicht beeinträchtigen.
- Material- und Farbkonzept* <sup>3</sup> Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern.

## *G Nebenbauten*

- Nebenbauten* <sup>1</sup> Nebenbauten wie Schuppen, Lager- und Magazingebäude, Kleintierställe, Unterstände, Garagen und dgl. sind in der Regel verschaltete Holzständerkonstruktionen. Ausnahmsweise können auch gemauerte und verputzte Bauten bewilligt werden.
- <sup>2</sup> Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden. Die Nebenbauten können über die Dachkonstruktion mit dem Hauptgebäude verbunden sein.
- <sup>3</sup> Garagen, Garagentore und deren Zufahrten sind sorgfältig einzuplanen und mit der Fachkommission abzustimmen.

## *H Umgebung*

- Umgebung* <sup>1</sup> Die Umgebung bedarf sorgfältiger Gestaltung. Die sogenannten Bauerngärten (Gemüse- und Blumengärten) sind zu fördern, Ziergärten mit ortsfremden Pflanzen und Sträucher sowie Steingärten zu unterlassen.
- <sup>2</sup> Vorplätze sind in der Regel mit Naturpflasterung, Kies- und Mergelbelägen zu erstellen. Versiegelte Flächen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Für Ausfahrten in die Kantonsstrasse sind die Vorgaben gemäss der Bauverordnung (BauV) einzuhalten.