



Kantonale Vorprüfung/ Mitwirkungsverfahren



Bau- und Nutzungsordnung

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: _____

Mitwirkung vom _____ bis _____

Öffentlich aufgelegt vom _____ bis _____

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: _____

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44
Fax 058 / 733 33 45



6280 Hochdorf
Bellvuestrasse 27

4665 Oftringen
Perry Center

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstrasse 11

4800 Zofingen
Untere Brühlstrasse 21

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Stand September 2016
Synopsis_BNO_kantVP_160921/ ahi, mst, al

Projekt Nr. 08.4814.001

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	5
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5
2	RAUMPLANUNG	6
§ 3	Planungsgrundsätze	6
§ 4	Strassenraumgestaltung	6
§ 5	Gestaltungsplanpflicht	7
3	ZONENVORSCHRIFTEN	9
3.1	Bauzonen	9
§ 6	Zonenübersicht	9
§ 7	Dorfzone	10
§ 8	Wohnzonen	13
§ 9	Wohn- und Gewerbezone	13
§ 10	Gewerbezone	14
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
3.2	Landwirtschaftszonen	15
§ 12	Landwirtschaftszone	15
§ 13	Bauten in der Landwirtschaftszone	16
3.3	Schutzzonen	17
§ 14	Naturschutzzonen im Kulturland	17
§ 15	Naturschutzzone Wald	19
3.4	Überlagerte Schutzzonen	20
§ 16	Landschaftsschutzzone	20
§ 17	Wildtierkorridor	21
§ 18	Gewässerraum	21
3.5	Schutzobjekte	22
§ 19	Naturobjekte	22
§ 20	Substanzschutz	23
§ 21	Kulturobjekte	24

§ 22	Wiederherstellungspflicht	24
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	25
§ 23	Weilerzone	25
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	27
§ 24	Freihaltegebiet Hochwasser.....	27
§ 25	Hochwassergefahrenzone	28
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	30
§ 26	Ausnutzungsziffer.....	31
§ 27	Arealüberbauung.....	31
§ 28	Störmass von Betrieben	31
§ 29	Nettoladenfläche	32
5	BAUVORSCHRIFTEN	33
5.1	Baureife und Erschliessung	33
§ 30	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	33
5.2	Technische Bauvorschriften	33
§ 31	Allgemeine Anforderungen.....	33
§ 32	Energieeffizienz.....	34
5.3	Wohnhygiene.....	35
§ 33	Ausrichtung der Wohnungen.....	35
§ 34	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	35
§ 35	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	37
5.4	Ausstattung	37
§ 36	Parkfelder	37
§ 37	Velos, Kinderwagen	38
§ 38	Spielplätze.....	38
§ 39	Container- und Kompostplätze.....	38
§ 40	Öffentlich zugänglicher Raum	39
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	40
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	40
§ 41	Allgemeine Anforderungen.....	40

§ 42	Dachgestaltung	41
§ 43	Umgebungsgestaltung	41
§ 44	Gestaltung des Siedlungsrandes	42
6.2	Umweltschutz	42
§ 45	Einwirkungen.....	42
§ 46	Lärmschutz.....	43
§ 47	Versickerung Oberflächenwasser	43
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	44
§ 48	Zuständigkeit.....	44
§ 49	Gebühren	44
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	45
§ 50	Übergangsbestimmung	45
§ 51	Aufhebung bisherigen Rechts	45
9	ANHANG.....	46
9.1	Verzeichnis der kantonalen Schutzobjekte (Orientierungsinhalt).....	46
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar).....	46
9.3	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 19 BNO	48
9.4	Verzeichnis der Naturschutzzonen.....	52
9.5	Überlagerte Schutzzonen	53
9.6	Verzeichnis der Archäologischen Fundstellen (Orientierungsinhalt).....	54
9.7	Sonstiges	55
10	STICHWORTVERZEICHNIS.....	56

§ 1

Geltungsbereich

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

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.

⁴ Der Bauzonenplan (Massstab 1:2000) und der Kulturlandplan (Massstab 1:5000) sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ev. Reproduktionen der Nutzungspläne dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

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

§ 3

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

² Zur guten Ueberbauung grösserer zusammenhängender Flächen können Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG erlassen werden.

Planungsgrundsätze

2 Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitativ vollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern sowie entlang der Hauptstrasse und Vorstadtstrasse;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

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

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Erhalt und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs ist zu fördern. Durch attraktive und durchgehende Verbindungen ist der Rad- und Fussverkehr weiter zu optimieren.

§ 4 Strassenraumgestaltung

Strassenraumgestaltung

¹ Zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbilds sind für die Dorfzone Aufwertungsmassnahmen bezüglich der Strassenraumgestaltung zu treffen.

² Der Gemeinderat wirkt darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Aufwertung des Strassenraums erarbeitet wird.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Gestaltungsplanpflicht

– Allgemeine Zielvorgaben

– Gebiet „Ortseingang Nord“

– Gebiet „Baumgarten“

§ 5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Fluchten;
- Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden;
- Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen, oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

³ Für das Gestaltungsplangebiet „Ortseingang Nord“ gelten zusätzlich zu Absatz 2 die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander, Einbindung der Baukörper in die Topographie) unter Berücksichtigung der Wirkung auf die Ortseingangssituation;
- b) Erschliessung des Gebietes über max. einen Anschluss an die Hauptstrasse oder über die Panoramastrasse.

⁴ Für das Gestaltungsplangebiet „Baumgarten“ gelten zusätzlich zu Absatz 2 die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander, Einbindung der Baukörper in die Topographie) unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zum Ortskern und der topographischen Verhältnisse;
- b) gegenüber den nachfolgenden Zonenbestimmungen sind zusätzliche Vollgeschosse nicht zulässig;
- c) Erschliessung des Gebietes über Gartenweg / Winkelstrasse und Baumgartenweg / Hauptstrasse
- d) Integration und Gestaltung attraktiver öffentlicher

Fusswegverbindungen zwischen Dorfkern und umliegenden Wohngebieten;

- e) Das Wohnungsangebot ist mindestens zu einem Anteil von 10% altersgerecht¹ auszugestalten.

§ 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung

¹ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

¹ Unter der altersgerechte Gestaltung des Wohnungsangebotes ist einerseits das Angebot von kleineren Wohnungen zu verstehen. Andererseits ist die altersgerechte Wohnung hindernisfrei auszuführen, ebenso wie deren Erschliessung, der zugehörigen allgemeinen Bereiche (Gemeinschaftsbereiche, Waschküche / Trockenraum, Keller / Abstellräume, Garage / Abstellplätze, etc.) sowie die Zugänglichkeit des Aussenraums. Siehe auch Planungsrichtlinien und Merkblätter der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen und der procap.

§ 5

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	D	W3	W2	WH	G	OE
Nutzung	W + A	W	W	W	A	
Geschosszahl	2	3	2	2 / 1		
Ausnützung	(0,7)	0,6	0,45	0,35	50 % *	
Grenzabstand klein	(4 m)	6 m	4 m	4 m	(5 m)	
Grenzabstand gross		12 m	8 m	8 m		
Gebäudehöhe	7,5 m	9,5 m	7,5 m	7,5 m	10 m	
Firsthöhe	13 m	13 m	10,5 m	10,5 m	12 m	
Dachneigung min./max.	38°/45°	25°/40°	25°/45°	25°/45°		
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Dorfzone	Wohnzone Hang	Wohnzone 2	Wohnzone 3	Wohn- und Gewerbezone	Gewerbezone	Zone f. öffentl. Bautenu. Anlagen	
Signatur	D braun	WH gelb	W2 orange	W3 rot	WG rot schraffiert	G violett	Oe grau	
Anzahl Vollgeschosse	2 x	2	2	3	3			
Ausnützungsziffer	0.60 x	0.40	0.50	0.60	0.60	ÜZ=0.5	o	
Grünflächenziffer						0.20		
Fassadenhöhe trauf- bzw. talseitig1) [m]	7.50 x	7.50	7.50	9.50	9.50	10.00	o	
Gesamthöhe [m]	Schrägdach	12.50 x	9.50	10.00	12.50	12.50	13.00	o
	Flachdach	-	-	-	11.00	-	11.50	o
Grenzabstand [m]	klein	4.00 x	4.00	4.00	6.00	5.00 x	5.00 x	o
	gross	-	6.00	6.00	10.00	-	-	o
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	
Zonenvorschriften	§ 7	§ 8	§ 8	§ 8	§ 9	§ 10	§ 11	

Arealüberbauung ab		3000 m2	2000 m2	2000 m2	
Arealüberbauung AZ		0,7	0,55	0,45	

() = Richtwert

W = Wohnen

* = Überbauungsziffer

A = Arbeiten

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben das Dorfbild zu berücksichtigen. Hauptsächliche Kriterien sind: Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung und Bepflanzung.

Erläuterungen:

¹⁾ Die Bestimmung der Fassadenhöhe trauf- bzw. talseitig erfolgt bei Schrägdächern an der traufseitigen Fassade und bei Flachdächern an der Talfassade.

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

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

⁴ Sofern nachfolgend nichts anderes festgehalten wird, beträgt die minimale Dachneigung von Bauten mit Schrägdach 25°.

§ 7 Dorfzone

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung des Charakters des historischen Ortskerns sowie der sinnvollen baulichen Erneuerung und gut in das Ortsbild eingepassten Ergänzung. Für die Beurteilung der Einpassung sind neben den nachfolgenden Bestimmungen die Kriterien gemäss § 41 massgebend.

² Für den Charakter des Dorfkerns wichtige Gebäude sind mit ihrer Umgebung (Vorgärten- und Vorplatzbereichen) zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern eine im Hinblick auf das Ortsbild und den Dorfcharakter qualitativ bessere Gesamtlösung erreicht wird oder die Erhaltung der Bausubstanz unzu-

Nutzung ² Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe und wenig störende Gewerbe sind zugelassen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Dachgestaltung ³ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

Für Dachaufbauten gilt § 40, Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachaufbauten (zugelassen sind einzelne Schleppgauben und Giebellukarnen) sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.20 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelseite zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss (senkrecht gemessen) mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne hochformatige Dachflächenfenster (z.B. Velux GGL 102) können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Fassaden ⁴ Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind

mutbar ist.

– *Nutzung* ³ Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

– *Baumasse* ⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung und Bepflanzung) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

– *Dachgestaltung* ⁵ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig. Die für das Dorfbild charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Als Dachaufbauten sind Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Sie sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss (horizontal gemessen) bzw. 2.00 m vom giebelseitigen Dachrand zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss (senkrecht gemessen) mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne Dachflächenfenster können vom Gemeinderat bewilligt werden.

– *Fassaden* ⁷ Bei Gebäuden innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse sind frei auskragende Balkone und querformatige Fenster an der Gebäudefassade, welche der Strasse

	nicht erlaubt.		zugewendet ist, nicht erlaubt.
		– <i>Solaranlagen</i>	⁸ Solaranlagen sind besonders sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
		– <i>Antennen</i>	⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.
<i>Umgebung</i>	⁵ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.	– <i>Umgebung</i>	¹⁰ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten und entsprechend zu begrünen.
<i>Bestehende Bauten</i>	⁶ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorferkennliche Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnutzungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes vorbehalten.	– <i>bestehende Bauten</i>	¹¹ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, für das Ortsbild wichtige Bauten unter Wahrung der vorhandenen Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhe unabhängig der Zonenvorschriften über Geschosshöhe, Ausnutzungsziffer und Grenzabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, erneuert und umgenutzt werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) vorbehalten.
		– <i>Anlagen zur Anlieferung, Parkierung</i>	¹² Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.
		– <i>fachliche Beratung</i>	¹³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

			§ 8 Wohnzonen
		<i>Wohnzonen</i>	¹ Die Wohnzonen WH, W2, und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
		– <i>Dachform</i>	² In den Wohnzonen WH und W2 sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur Schrägdächer zulässig. In der Wohnzone W3 kann das Schräg- und das Flachdach als Dachform gewählt werden.
		– <i>WH</i>	³ Die Wohnzone Hang WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit allfälligen Einliegerwohnungen bestimmt. Die Firstrichtung ist parallel zum Hang vorzusehen.
		– <i>W2</i>	⁴ Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt.
		– <i>W3</i>	⁵ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.
		<i>Wohn- und Gewerbezone WG</i>	§ 9 Wohn- und Gewerbezone
			¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.
			² Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Schrägdächer zulässig.

§ 9

Wohnzone WH

Die Zone WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Gebäudelängsseite und Firstrichtung sind parallel zum Hang vorzusehen.

§ 8

Wohnzone W2

Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser (bis zu 4 Wohneinheiten) bestimmt.

§ 7

Wohnzone W3

Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt, Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

§ 10

Gewerbezone G

¹ Die Zone G ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Bürobauten sind zulässig. Je nach Betriebsgrösse und -art kann der Gemeinderat bis max. 4 Wohnungen bewilligen.

² Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

³ Mindestens 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünanlagen zu bepflanzen. Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber ev. Wohnbauten wirken
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

⁴ Es sind wenig störende Betriebe zugelassen. Die Immissionen auf die Wohnzone dürfen die in diesen Zonen zulässigen Werte nicht überschreiten.

§ 11

OE-Zone

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke beansprucht wird.

² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Einer einwandfreien Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und

§ 10 Gewerbezone

Gewerbezone G

¹ In der Gewerbezone G sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe (inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehende Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

² Der Gemeinderat kann bis zu 3 Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestatten.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere gegenüber der Kulturlandgrenze.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

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

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

einer naturgemässen Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders Rechnung zu tragen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

³ Beim Bau und Umbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut zugänglich sind.

⁴ Die Entschädigungspflicht für die Einteilung eines Grundstückes in die Zone OE richtet sich nach den Grundsätzen der formellen und materiellen Enteignung.

§ 12

Kulturland

Der „Kulturlandplan“ scheidet folgende Nutzungs- und Schutz-zonen sowie Schutzobjekte aus:

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| a) Landwirtschaftszone | g) Sonstige Naturobjekte |
| b) Landschaftsschutz-zonen | h) Aussichtspunkte |
| c) Naturschutz-zonen | i) Kulturobjekte |
| d) Uferschutz-zonen | j) geschützte Gebäude |
| e) Fromentalwiesen | k) Besondere Waldgebiete |
| f) Feldgehölze und Hecken | |

§ 14

Landwirtschafts-zone

¹ Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau.

³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12 Landwirtschaftszone

Landwirtschafts-zone

¹ 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, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

Landwirtschaftszone 2 (Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau)

¹ Dieser Zone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaues.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind.

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude werden Gebäudehöhen und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand der halben Gebäudehöhe, im Minimum jedoch 4 m.

² Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf Standort, Ausmass, Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung) in das Landschaftsbild einfügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan (inkl. Bepflanzung) einzureichen.

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

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

§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ 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, Materialisierung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan (inkl. Bepflanzung) einzureichen.

² Für Wohngebäude sind zwei 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone (NS) dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.

Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. Düngungen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerungen, Beweidung sowie Umbruch sind nicht gestattet.

Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzone aus:

NS Uerkeweiher

² Schutzzweck der Naturschutzzone „Uerkeweiher“ ist die Erhaltung des Weihers und seiner Umgebung. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten (gelegentliches Entsandern des Wehereinlaufes, Auslichten des Gehölzes) sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten. Die Verlandung des Weihers ist periodisch und abschnittsweise durch das Entfernen der Wasserpflanzen (z.B. Schilf) aufzuhalten.

3.3 Schutzzonen

§ 14 Naturschutz zonen im Kulturland

Naturschutzzone im Kulturland

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

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

³ In den Naturschutz zonen ist 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 sowie das freie Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Naturschutzzonen dürfen ausnahmsweise 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶ 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.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Feuchtgebiete:	türkis / grün	Erhalt der Weiher und ihrer Umgebung	keine Düngung und Beweidung kein Betreten Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)
- Gewässer	G	Laichgebiet, Brutbiotop	kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren Die Verlandung der Weiher ist periodisch und abschnittsweise durch das Entfernen der Wasserpflanzen (z.B. Schilf) aufzuhalten.
- Pufferzone	P	Kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet	Heuwiese, keine Düngung

§ 18

Fromentalwiese

¹ Fromentalwiesen (FW) sind extensiv genutzte Wiesen mit artenreichen und schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet (2 Schnitte pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni).

² Der Kulturlandplan weist folgende Fromentalwiesen aus:

- FW Graben
- FW Katzenhalde
- FW Horni

*Naturschutzzone
Wald*

§ 15 Naturschutzzone 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 Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
A	Altholzinsel	langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sowie weitere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Eingriffe sind verboten. Die verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen im bisherigen Umfang sind gewährleistet (§ 14).

² Kleinere zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung notwendige Bauten wie z. B. Weidställe und Fahrnisbauten können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchzentrale sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ 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 (gegenüber der Gemeinde Uerkheim).

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachfolgender Einschränkungen nach § 12. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie weitere, dem Schutzzweck zuwiderlaufende Eingriffe verboten.

– *Christbaumkultur*

³ Die im Anhang aufgeführte, bestehende Christbaumkultur in der Landschaftsschutzzone darf weiter betrieben und massvoll ausgedehnt werden.

⁴ 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, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 20

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigungen.

² Innerhalb eines beidseitig 3 m breiten Bereichs, sofern im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht anderes festgelegt, ab der Gewässergrenze sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngen, Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen am Gewässer und dessen Uferbestockung verboten. Von die-

– Siedlungsei

⁵ Neue Gebäude 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.

Wildtierkorridor

§ 17 Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

Gewässerraum

§ 18 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigungen.

– Ausdehnung

² Sofern im Bauzonen- und Kulturlandplan kein eigenständiger Gewässerraum festgelegt ist, wird die Ausdehnung des Gewässerraums, bestehend aus der Fliessgewässersohle und beidseitigen Uferbereichen, durch die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung bestimmt.

sem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG und zur Verbesserung beitragende Renaturierungsmassnahmen.

– *Nutzung*

³ Die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

– *Bauten u. Anlagen*

⁴ Innerhalb des Gewässerraums sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Vorbehalten bleiben Ausnahmen entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

§ 19 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Hecken und Feldgehölze

² Die im Kulturlandplan und Bauzonenplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Feld- und Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Eine Beseitigung liegt insbesondere dann vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Pro Jahr darf durch die Pflege höchstens ein Drittel der Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden. Für eine ausnahmsweise Beseitigung gelten die Bestimmungen von § 18 lit. c NLD sinngemäss.

Naturobjekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke	Signatur hellgrün	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden/verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • vorgelagerter Krautsaum mit angemessener Breite
Geschützter Waldrand	Punktlinie schwarz	<ul style="list-style-type: none"> • vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) • vorgelagerten Krautsaum mit angemessener Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen la-

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Obstgärten ³ Die Landschaft wird durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt, deren Bestand auch aus biologischen Gründen erhalten werden soll. Abgehende Bäume sollen ersetzt werden.

Aussichtspunkte ⁴ Die im Kulturlandplan aufgeführten Aussichtspunkte sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

Sonstige Natur- und Kulturobjekte ⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichen bzw. kulturgeschichtlichen Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 22

Waldränder ¹ Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung.

² Biologisch und landschaftlich wertvolle Waldränder mit dichter Saumvegetation sind stufig zu erhalten bzw. anzulegen. Sie sind im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen.

§ 41

Gebäude mit Substanzschutz ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

			gern)
Hochstamm-Obstbestand	Signatur grün gekringelt		<ul style="list-style-type: none"> • abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen • Ergänzungspflicht erwünscht
Weiherr	Punktsymbol blau	<ul style="list-style-type: none"> • Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> • kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 20 Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.) 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.

² Die im Kulturlandplan grün bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 23

*Archäologische
Fundstellen*

¹ Bauvorhaben und Terrainveränderungen im Bereich archäologischer Fundstellen und deren unmittelbaren Umgebung sind vom Gemeinderat der Aarg. Kantonsarchäologie rechtzeitig zu melden. Im weiteren gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975 (Denkmalschutzdekret).

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

§ 22 Wiederherstellungspflicht

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

§ 16

Weilerzone, Zweck ¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers „Weiermatt“ unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung ² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Wenig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ortsbildschutz ³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:

Substanzschutz a) Rot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutz-

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 23 Weilerzone

Weilerzone ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers „Weiermatt“ unter Wahrung des Weilerbilds, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

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

– Substanzschutz-, Weilerobjekt ³ Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Bauten (Rot: Substanzschutzobjekte, Grün: Weilerobjekte) dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für Gastronomie und mässig störende Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Ersatzneubauten in gleichem Volumen sind zulässig, sofern die Baute nicht mit Substanzschutz (hier gilt § 20) belegt ist.

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

<i>Volumenschutz</i>	<p>räume usw.) ist zulässig.</p> <p>b) Grün bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden.</p>		
<i>Bauvorschriften</i>	<p>⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.</p>	<p>– <i>Solaranlagen</i></p>	<p>⁵ Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.</p>
<i>Gestaltung Umgebung</i>	<p>⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.</p>		<p>⁶ Sämtliche bauliche Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z.B. Schwimmbassins, Sportanlagen, etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.</p>
<i>Gestaltungsplan</i>	<p>⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.</p>	<p>– <i>Gestaltungsplan</i></p>	<p>⁷ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung;– Gebäude- und Umgebungsgestaltung;

Baureife

⁸ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan vorhanden ist.

Baubewilligung

⁹ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale erteilt werden.

- zulässige Nutzung;
- Erschliessung.

*Freihaltegebiet
Hochwasser*

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 24 Freihaltegebiet Hochwasser

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

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

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

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstands-

schutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 25 Hochwassergefahrenzone

Hochwassergefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzone (HWZ) ist den Grundnutzungs-zonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

– HWZ 1

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte

usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

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

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

⁶ 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.

4 Baubegriffe und Messweisen

§ 26

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand (geschlossene Bauweise)

¹ Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 3 BNO einholen.

² Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Bei einem entsprechenden Bauvorhaben ist sie dem Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 27

Abstände

¹Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten.

§ 28

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsbaulichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

² Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen gemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG)

§ 25

Erhöhte Ausnutzung

¹ Für Wintergärten bis maximal 20 m² pro Wohneinheit (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas; unbeheizt) sowie für behindertengerechtes Bauen wird ein Ausnutzungszuschlag bis zu 20 % gewährt.

Erhöhte Ausnutzung

³ Eine Nutzungsumlagerung ist nur zwischen unmittelbar benachbarten Grundstücken gestattet, die zudem innerhalb der gleichen Zone liegen müssen.

§ 25

Erhöhte Ausnutzung

² Bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft, ohne Aufteilung des Baugrundstückes in Einzelparzellen, einzuhalten.

§ 24

Gewerbe

¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswir-

§ 26 Ausnutzungsziffer

AZ

– *Anrechnung DG/Attika, UG*

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

– *Nutzungsbonus*

² Für Wintergärten und behindertengerechte Wohnungen wird ein Nutzungsbonus von maximal 10 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) und max. 20 m² pro Wohneinheit gewährt.

§ 27 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen WH, W2, W3 und WG. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche aGSF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

– *Mindestflächen, maximale AZ*

	WH	W2	W3	WG
Min. aGSF [m ² -Richtwert]	2'000	2'000	3'000	2'000
Max. AZ	0.45	0.55	0.65	0.55

– *Geschossigkeit*

² Der Zonencharakter ist zu wahren. Bei Arealüberbauungen ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

– *Anordnung Abstellplätze*

³ Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat hiervon abweichende Lösungen bewilligen, sofern diese bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertig sind.

§ 28 Störmass von Betrieben

Störmass von Betrieben

– *Nicht störende Betriebe*

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

kungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

– *Mässig störende Betriebe*

entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 29 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.²

² Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640 281, Ziff. 5.6).

§ 29

Übernahme von Privatstrassen

¹ Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.

Benennung

² Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Benützung von Privateigentum

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 31

Allgemeine Anforderungen

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

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 30 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.

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 angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

¹ 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.

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 32 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

§ 30

Hydrant, Schieber

¹ Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen auch während den Bauarbeiten leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der im Wasserreglement festgelegten Gebühren erfolgen.

Marchsteine

² Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Marchsteinen oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Ueberdeckung solcher Zeichen, so ist dem Grundbuchgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen (mit Kopie an den Gemeinderat).

§ 32

Alternativenergieanlagen

Anlagen für die Gewinnung von Energie (Kollektoren, Wärmeaustauscher und dergl.) haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

§ 33

Nachisolation

¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 37

Balkone

¹ Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

² Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 1.00 m Höhe anzubringen ist.

§ 34

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 35

Raummasse

¹ Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen; genügend gross und belichtet, zu be-

5.3 Wohnhygiene

§ 33 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

§ 34 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

lüften und gut zugänglich sein.

² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 50% ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen.

³ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) min. 1/8 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Diesbezüglich kann der Gemeinderat im Einzelfall bei Dachflächenfenstern aufgrund der grösseren Lichtausbeute eine 50 - 100%ige Reduktion dieses Verhältnisses gestatten. Räume, die zu Wintergärten bzw. Veranden oder verglasten Balkonen Fenster oder Türen aufweisen, benötigen aus hygienischen Gründen einer anderen direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

⁴ Für Küchen, Kochnischen, Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

- Lichte Höhe Vollgeschoss:
≥ 2.40 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss:
≥ 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche:
1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster:
Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung:
mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer Wohnung:
mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer:
1 m² zusätzlich

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

³ In der Zone Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

⁵ Wohn- und Schlafräume müssen bei Neubauten eine Mindestfläche und bei Umbauten in der Regel eine Fläche von 10 m² aufweisen.

§ 36

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

² Es müssen separate und abschliessbare Abstellräume von min. 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

§ 38

Gänge, Treppen

¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

² Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

§ 35 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 36 Parkfelder

Anordnung Parkfelder

¹ Garagen und Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Möglich-

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

§ 36

¹ In jedem Mehrfamilienhaus (mehr als 4 Wohnungen) sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergl. vorzusehen.

§ 39

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

² Bei Mehrfamilienhäusern sowie Arealüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 36

Container- und Kompostplätze

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

keit zusammenzufassen und unterirdisch zu platzieren.

§ 37 Velos, Kinderwagen

Velos, Kinderwagen

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

§ 38 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze anzulegen und dauernd zu unterhalten.

² Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Spielplätze können auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Dabei muss die Anlage aber in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und es ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 39 Container- und Kompostplätze

Container- und Kompostplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

Öffentlich zugänglicher Raum

§ 40 Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen (wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Toiletten, etc.) sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§ 40

Ortsbildschutz

¹ 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
- 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 Aussenraums 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 Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 41 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

- a) Stellung (z.B. 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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung 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 Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

– Ruinen, Baulücken

³ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wie-

³ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen (insbesondere Antennen oder Parabolspiegel) verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

⁵ Bauvorhaben in der Umgebung der im Bauzonen- bzw. im Kulturlandplan bezeichneten geschützten Objekte (Kant. Denkmalschutz) bedürfen der Bewilligung des Kant. Erziehungsdepartementes. Allfällige Baugesuche sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen (§ 12 Denkmalschutzdekret).

⁶ Flachdächer sind, ausgenommen in der Gewerbezone, bei Terrassenüberbauungen und bei Klein- und Anbauten, nicht gestattet.

§ 42

derhergestellt werden.

§ 42 Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

- Antennen und Parabolspiegel

³ Antennen und Parabolspiegel müssen sich in allen Bauzonen einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in allen Bauzonen bestehende Aussenantennen zu entfernen.

- Nutzung der Sonnenenergie

⁴ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen sich gut in das Ortsbild einpassen.

§ 43 Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung

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 nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² 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,

Terrainveränderungen

Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

§ 40

⁴ Der Uebergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und bei Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Siedlungsränder

in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiven Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 44 Gestaltung des Siedlungsrandes

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

6.2 Umweltschutz

§ 45 Einwirkungen

Einwirkungen

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

² 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.

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.

Lärmschutz

§ 46 Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, 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.

*Versickern von
Oberflächenwasser*

§ 47 Versickerung Oberflächenwasser

¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss GEP.

² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

7 Vollzug und Verfahren

§ 43

Vollzug

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

² Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission bestellen.

§ 44

Gebührenreglement

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

§ 45

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz mit detaillierten Bestimmungen für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

§ 48 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 49 Gebühren

Gebühren

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmungen

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

§ 46

Aufhebung bisherigen Rechtes

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben: Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bottenwil vom 05.11.1992.

§ 51 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. November 1992, genehmigt vom Kanton am 26. April 1994
- b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. November 1992, genehmigt vom Kanton am 26. April 1994
- c) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. November 1997, genehmigt vom Kanton am 08. September 1998

9 Anhang**9.1 Verzeichnis der kantonalen Schutzobjekte (Orientierungsinhalt)**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
1	Denkmalschutz	68	255	Gasthof „Bären“, 1802; Hauptstr. 68
2	Denkmalschutz	39	495	Speicher, 1728; bei Vorstattstr. 38

9.2 Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar)**9.2.1 Substanzschutz gemäss § 20 BNO**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	44, 398	514	„Alemannenhaus“, bäuerl. Vielzweckbau (Hochstudhaus), 17. Jh.; Vorstattstr. 44
903	Substanzschutz	81	21	bäuerl. Vielzweckbau, um 1830; Winkelstr. 81
904	Substanzschutz	67	277	bäuerl. Vielzweckbau, 1836; Weiermattstr. 67
905	Substanzschutz	66	274	bäuerl. Vielzweckbau, um 1830; Weiermattstr.66
906	Substanzschutz	94	139	Doppelbauernhaus (Hochstudhaus), 18. Jh.; Grabenstr. 94

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
907	Substanzschutz	57	54	bäuerl. Vielzweckbau, um 1800; Grabenstr. 57
909	Substanzschutz	64	34	Schulhaus (Gemeindehaus) mit Wandbrunnen, 1860; Hauptstr. 64

9.2.2 Kulturobjektschutz gemäss § 21 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
910A	Kulturobjekt	556	Grenzstein (Bottenwil / Wikon, LU), 1616; Horni
910B	Kulturobjekt	567	Grenzstein (Bottenwil - Zofingen), 1862; Bim chline Marchstei
910C	Kulturobjekt	567	Grenzstein (Bottenwil - Zofingen), 1627; Bim hohe Marchstei

9.2.3 Weilerobjekt gemäss § 23 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
WO 1	Weilerobjekt	18	282	Weiermattstr. 18
WO 2	Weilerobjekt	16	281	Weiermattstr. 16
WO 3	Weilerobjekt	17	459	Weiermattstr. 17

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
WO 4	Weilerobjekt	15	460	Weiermattstr. 15
WO 5	Weilerobjekt	14	461	Weiermattstr. 14
WO 6	Weilerobjekt	13	304	Weiermattstr. 13
WO 7	Weilerobjekt	9	292	Weiermattstr. 9
WO 8	Weilerobjekt	121	265	Weiermattstr. 121
WO 9	Weilerobjekt	5	296	Weiermattstr. 5
WO 10	Weilerobjekt	3	288	Weiermattstr. 3
WO 11	Weilerobjekt	4	301	Weiermattstr. 4

9.3 Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 19 BNO

9.3.1 Hecke

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
HE 1	Hecke	120, 111	Hagart
HE 2	Hecke	120	Hagart
HE 3	Hecke	130, 132	Hagart
HE 4	Hecke	71,142	Im Garten
HE 5	Hecke	142, 143, 70	Wintersite
HE 6	Hecke	104, 102, 83	Winterrieden

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
HE 7	Hecke	102, 83, 88	Winterrieden
HE 8	Hecke	65, 92	Hundsloch
HE 9	Hecke	97, 519	Chräjenbüel
HE 10	Hecke	517	Chräjenbüel
HE 11	Hecke	521, 520	Chräjenbüel
HE 12	Hecke	499, 765	Murgeten
HE 13	Hecke	491 485, 486	Eichwäldli
HE 14	Hecke	489, 484	Eichwäldli
HE 15	Hecke	475, 484	Eichwäldli
HE 16	Hecke	392, 540, 541, 542, 543, 544, 550, 552	Im Horni
HE 17	Hecke	550, 556, 561, 562, 563	Im Horni
HE 18	Hecke	528, 529, 532, 535	Neuweid
HE 19	Hecke	531, 532, 533, 534	Neuweid / Im Horni
HE 20	Hecke	422, 423, 533, 534	Choleplatz / Im Horni
HE 21	Hecke	425, 427, 451	Choleplatz / Ankenland
HE 22	Hecke	425, 451	In der Weid
HE 23	Hecke	454	Gallihubel
HE 24	Hecke	456, 458	Gallihubel
HE 25	Hecke	458	Gallihubel
HE 26	Hecke	329, 330, 335, 351, 352	Hubelacher
HE 27	Hecke	339, 350	Sulbach

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
HE 28	Hecke	303, 339, 347, 343	Sulbach
HE 29	Hecke	339, 340, 341, 342	Sulbach
HE 30	Hecke	367	Sulbach
HE 31	Hecke	302	Sulbach
HE 32	Hecke	302	Gnägi
HE 33	Hecke	301, 302	Gnägi, Fretzloch
HE 34	Hecke	258, 259	Uerkematten
HE 35	Hecke	242	Uerkematten
HE 36	Hecke	208	Chänelhölzli
HE 37	Hecke	232, 231, 233	Schäferen
HE 38	Hecke	189, 585, 197, 198	Im Siegel
HE 39	Hecke	188, 189	Im Berg
HE 40	Hecke	187, 189	Im Berg
HE 41	Hecke	187	Im Berg
HE 42	Hecke	654, 596	Sandplattenstrasse
HE 43	Hecke	242	Uerkenmatten

9.3.2 Geschützter Waldrand

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
WA 1	Geschützter	567, 70	Chräzerberg

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
	Waldrand		
WA 2	Geschützter Waldrand	5, 6	Graberlirain
WA 3	Geschützter Waldrand	10, 11, 566	Hornisrain

9.3.3 Hochstamm-Obstbestand

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
HO 1	Hochstamm-Obstbestand	109	Wintersite
HO 2	Hochstamm-Obstbestand	148	Im Graben
HO3	Hochstamm-Obstbestand	71	Schür
HO 4	Hochstamm-Obstbestand	105	Winterried
HO 5	Hochstamm-Obstbestand	98	Chräzerhof
HO 6	Hochstamm-Obstbestand	722, 907	Hundsloch
HO 7	Hochstamm-Obstbestand	451	In der Weid
HO 8	Hochstamm-Obstbestand	719, 305, 306, 307, 577	Gnägi

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
HO 9	Hochstamm-Obstbestand	566	Choleplatz
HO 10	Hochstamm-Obstbestand	8	Graberlirain

9.3.4 Weiher

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
WE 1	Weiher	98	Chrätzerhof

9.4 Verzeichnis der Naturschutzzonen**9.4.1 Naturschutzzone im Kulturland gemäss § 14 BNO**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
NS 1	Nat.-schutzzone	242, 662	NS Uerkeweiher

9.4.2 Naturschutzzone im Wald gemäss § 15 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Nat.-schutzzone	567, 640	Ättlisberg, Chrätzerhof

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Nat.-schutzzone	566	Bättlerchuchi
-	Nat.-schutzzone	158, 162, 164, 165, 180, 199, 566	Iglisgraben, Ischlag, Leimenboden, Im Siegel
-	Nat.-schutzzone	236, 239, 289, 290, 729	Schäferen
-	Nat.-schutzzone Altholzinsel	568	Sulbachhalde

9.5 Überlagerte Schutzzonen

9.5.1 Landschaftsschutzzone gemäss § 16 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Landschaftsschutzzone	div.	Chräzerhof
-	Landschaftsschutzzone	div.	Hagart, Wintersite, Im Graben, Schür, Chräzerberg, Fortacher, Winterried, Hundslot, Chräjenbüel, Murgeten, Eichwäldli, Maiacher
-	Landschaftsschutzzone	div.	Im Horni, Neuweid, Cholplatz, In der Weid, Muniboden, Hubelacher, Sulbach, Seebli
-	Landschaftsschutzzone	div.	Schäferen, Uerkematten
-	Landschaftsschutzzone	div.	Im Siegel, Im Berg, Iglisgraben

9.5.2 Wildtierkorridor gemäss § 17 BNO (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Wildtierkorridor	div.	Schäferen, Uerkematten, Im Siegel

9.5.3 Gewässerraum gemäss § 18 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Gewässerraum	div.	Entlang der Uerke

9.6 Verzeichnis der Archäologischen Fundstellen (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
A1	Archäologische Fundstelle	567	Bim hohe Marchstei
A2	Archäologische Fundstelle	49, 53-56, 64, 65, 67-69, 586, 589, 593, 597, 625	Grabenstrasse
A3	Archäologische Fundstelle	349, 350, 352, 358, 359, 364	Sulbach
A4	Archäologische Fundstelle	319-322, 448, 574, 575,	Hubelacher

9.7 Sonstiges

9.7.1 Christbaumkultur gemäss § 16 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Christbaumkultur	566	Im Siegel (Nähe Schiessstand)

10 Stichwortverzeichnis

Antenne	12
Archäologischen Fundstellen	54
Arealüberbauung	31
Aufhebung bisherigen Rechts	45
Ausnützungsziffer	9, 31
Anrechnung DG/Attika, UG	31
Nutzungsbonus	31
Ausrichtung der Wohnungen	35
Ausstattung	37
Baubegriffe	30
Baureife	33
Bauten in der Landwirtschaftszone	16
Bauzonen	9
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	37
Christbaumkultur	20, 55
Container- und Kompostplätze	38
Dachgestaltung	11, 41
Antennen und Parabolspiegel	41
Nutzung der Sonnenenergie	41
Denkmalschutz	46
Dorfzone	9, 10
Empfindlichkeitsstufe	9
Energieeffizienz	34
Erschliessung	33
fachliche Beratung	12
Fassadenhöhe	9
Fenstergrössen	35
Freihaltegebiet Hochwasser	27
Gebühren	44
Gefahren und Überflutungszonen	27
Geltungsbereich	5
Gesamthöhe	9
Flachdach	9
Schrägdach	9
Gestaltungsplanpflicht	7
Gebiet „Baumgarten“	7
Gebiet „Ortseingang Nord“	7
Gewässerraum	21, 54
Gewerbezone	9, 14
Grenzabstand	9
gross	9

klein.....	9
Grünflächenziffer	9
Hochwassergefahrenzone.....	28
HWZ 1.....	28
Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	33
Kinderwagen	38
Kulturobjekt	24, 47
Landschaftsschutzzone.....	20, 53
Siedlungsei	21
Landwirtschaftszone.....	15
Lärmschutz.....	43
Messweisen.....	30
Naturobjekt.....	22, 48
Geschützter Waldrand	22, 50
Hecke	22, 48
Hochstamm-Obstbestand	23, 51
Weiher.....	23, 52
Naturschutzzone im Kulturland	
Feuchtgebiet	18
Naturschutzzone Kulturland	17, 52
Naturschutzzone Wald	19, 52
Altholzinsel.....	19
Nebenräume.....	35
Nettoladenfläche	32
Nicht störende Betriebe	31
Nicht, mässig, stark störende Betriebe.....	32
Öffentlich zugänglicher Raum	39
Ortsbild	40
Parkfelder	37
Planungsgrundsätze.....	6
Raummasse	35
Ruinen, Baulücken	40
Schutzobjekte.....	22
Siedlungsränder	42
Solaranlage	12
Spielplätze.....	38
Störmass von Betrieben	31
Strassenraumgestaltung.....	6
Substanzschutz	23, 46
Technische Bauvorschriften	33
Übergangsbestimmungen	45
Übergeordnetes Recht	5
Umgebung.....	41
Umgebungsgestaltung.....	41
Umweltschutz.....	42

Velos	38
Versickerung	43
Vollgeschoss	9
Vollzug und Verfahren	44
Weilerobjekt	25, 47
Weilerzone	25
Gestaltungsplan	26
Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	25
Wiederherstellungspflicht	24
Wildtierkorridor	21, 54
Wohn- und Gewerbezone	9, 13
Wohnhygiene	35
Wohnzone	9, 13
W2	13
W3	13
WH	13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9, 14
Zuständigkeit	44