

- Bau- und
- Nutzungsordnung (BNO)
- 
- 

- Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 20. November 2003
- Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 28. April 2004
- Stand: 18. Dezember 2019

\* Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

## Inhaltsverzeichnis

	<b>1. Geltungsbereich</b>	
1	Geltungsbereich	4
2	Übergeordnetes Recht	4
	<b>2. Raumplanung</b>	
3	Verdichtung und Siedungserneuerung	4
4	Sondernutzungsplanung	4
5	Weitere Pläne, Inventare	5
	<b>3. Zonenvorschriften</b>	
6	Bauzonen, Bauweise	5
7	Wohnzone W2	6
8	Wohnzone W3	6
9	Wohn- und Gewerbezone WG3	6
10	Dorfkernzone	7
11	Gärtnerzone	8
12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	8
13	Landwirtschaftszone	8
14	Bauten in der Landwirtschaftszone	9
15	Intensiv-Landwirtschaftszone	9
16	Naturschutzzone Allmend	9
17	Uferschutzzone im Baugebiet	10
18	Uferschutzzone Reuss	10
19	Naturschutzgebiet Wald	10
20	Landschaftsschutzzone	10
20a	Gewässerraum im Baugebiet	11
20b	Hochwassergefahrenzone	11
21	Uferschutzstreifen, Uferbestockung	12
22	Hecken, Ufer- und Feldgehölze	12
23	Waldränder	12
24	Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	12
25	Kulturobjekte	13
26	Weilerzone Eien	13
26a	Deponiezone "Babilon" für sauberes Aushubmaterial	14
	<b>4. Definitionen</b>	
27	Ausnutzungsziffer	15
28	Gewerbe: Nicht störend, mässig störend	15
29 *	Abgrabungen, Gesamthöhe	15
30	Abstand gegenüber dem Kulturland	16
31	Grenz- und Gebäudeabstände	16
32	Arealüberbauung: Zonenzulässigkeit	16
	<b>5. Bauvorschriften</b>	
33	Benützung von Privateigentum	16
34	Technische Bauvorschriften: Allgemeine Anforderungen	17
35	Brandruinen, Baulücken	17
36	Energiesparmassnahmen	17
37	Wohnhygiene: Ausrichtung der Wohnungen	17
38	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	18

39	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
40	Ausstattung von Mehrfamilienhäusern: Velos, Kinderwagen	18
41	Spielplätze	19
42	Sicherheit im öffentlichen Grund	19
	<b>6. Schutzvorschriften</b>	
43	Ortsbild- und Denkmalschutz: Allgemeine Anforderungen	19
44	Dachaufbauten und -einschnitte	20
45	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	20
46	Materialablagerungen	20
47	Umweltschutz: Einwirkungen	20
48 *	...	21
	<b>7. Vollzug, Verfahren</b>	
49	Zuständigkeit	21
50	Gebührenreglement	21
51	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	21
	<b>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	
52	Aufhebung bisherigen Rechts	22
	<b>9. Anhang</b>	
	Verzeichnis der Gebäude mit Substanzschutz	23
	Verzeichnis der Gebäude mit Volumenschutz	24
	Verzeichnis der Gebäude unter Denkmalschutz	25
	Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte	25
	Änderungstabelle - Nach Entscheid	26
	Änderungstabelle - Nach Paragraph	27

## 1. Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

Geltungsbereich	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
-----------------	---

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

Übergeordnetes Recht	<p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>
----------------------	--

## 2. Raumplanung

### 2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung

#### § 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung	<p>Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.</p>
-------------------------------------	---

### 2.2 Sondernutzungsplanung

#### § 4

Sondernutzungsplanung	<p><sup>1</sup> Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt. *</p> <p><sup>2</sup> * Innerhalb der grün bandierten Fläche besteht die Pflicht zur Ausarbeitung des Rahmengestaltungsplans "Dorfkern".</p>
-----------------------	--

2.3 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 5

Weitere Pläne <sup>1</sup> Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

Inventare <sup>2</sup> Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

**3. Zonenvorschriften**

3.1 Bauzonen

§ 6

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

Bauzonen		Vollgeschosse max.	Ausnutzung max.	Gesamthöhe max. <small>c,d,e</small>	* ...	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,4	12 m	...	30 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,5	15 m	...	40 m	5 m	10 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	3	0,6	15 m	...	40 m	5 m	--	III	§ 9
Dorfkernzone	DK braun	--	--	(14 m)	...	--	(4 m)	--	III	§ 10
Gärtnerzone	G violett	--	--	9 m	...	--	4 m	--	III	§ 11
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OE grau	--	--	--	...	--	--	--	II	§ 12

Messweise <sup>1bis</sup> \* Die Geschosshöhen werden wie folgt festgelegt:  
 a) Die durchschnittliche Höhe aller Vollgeschosse eines Gebäudes darf höchstens 3.3 m betragen.  
 b) Das Attikageschoss darf höchstens 3.50 m aufweisen.

<sup>1ter</sup> \* Die Gesamthöhe gilt für Bauten mit Schrägdächern mit einer Neigung zwischen 25° und 45°. Sie wird unter folgenden Voraussetzungen reduziert:  
 a) Für Bauten mit Flachdach und Attikageschoss um 1.0 m.  
 b) Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20% um 0.5 m.  
 c) Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20% um 1.0 m.

<sup>2</sup> Die mit ( ) bezeichnete Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann der Gemeinderat eine maximale und/oder eine minimale Ausnutzung festlegen. \*

Bauweise <sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. \*

### § 7

Wohnzone W2 Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohnungen bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

### § 8

Wohnzone W3 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Freistehende Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser sind nur in Zonenrestflächen zulässig. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

### § 9

Wohn- und Gewerbezone WG3 <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Bauten mit Wohnungen und Gewerbe sowie für mässig störende und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

<sup>2</sup> In der Teilzone Schwetti/Weid sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Bei Bauten mit Mischnutzung darf die Ausnutzungsziffer für Wohnen höchstens 0.2 betragen. Für gewerbliche Nutzung gilt keine Ausnutzungsziffer. \*

Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986) sind in dieser Teilzone nur zulässig, wenn mit der geeigneten Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel der Kantonsstrassen (Quellenwert, L<sub>r,e</sub>), mindestens 15 dB (A) beträgt.

<sup>3</sup> Reine Wohnbauten werden bezüglich Grenzabstände nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

<sup>4</sup> Für Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation, im Maximum jedoch 10 m.

<sup>5</sup> Eingeschossige Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden. \*

<sup>6</sup> Generell ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben. \*

<sup>7</sup> Die Anlagen sind zu durchgrünen. Die minimale Grünflächenziffer GZ beträgt in der Regel 0.1.

§ 10

Dorfkernzone  
DK

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone DK dient der Erhaltung der historischen Bebauung und der punktuellen Erneuerung mit einer vielfältigen Nutzung. Sie ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (inkl. Aussenverkaufsflächen) bestimmt. Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe. \*

<sup>1bis</sup> \* Bestehende Bauten und Anlagen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie können unabhängig der Vorschriften über Strassen-, Gewässer-, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl sowie Ausnutzung im Rahmen des Bestehenden umgenutzt, umgebaut und erweitert werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

<sup>1ter</sup> \* Der Gemeinderat kann, gestützt auf die Inventare, Ersatzbauten bewilligen, sofern der Erhalt der bestehenden Substanz für das Ortsbild unwichtig oder nachweislich unzumutbar ist und Gestaltung und ortsbauliche Einpassung erhöhten Anforderungen erfüllen. Abbruchbewilligungen für Ersatzbauten werden nur im Zusammenhang mit einem bewilligten Bauprojekt erteilt.

<sup>1quater</sup> \* Die wesentlichen Grundzüge der Bebauung und Freiraumgestaltung werden im Rahmengestaltungsplan "Dorfkern" festgelegt. Dieser enthält namentlich Bestimmungen zur Gestaltung der für das Ortsbild wichtigen Aussenräume und Gebäudevolumen, den Umgang mit der historischen Bausubstanz, Empfehlungen für das Vorgehen bei Um- und Neubauten sowie die fachliche Begleitung und Beurteilung. Er scheidet Bereiche aus, welche sich für eine gesamtheitliche Entwicklung und einer Verdichtung mit Wohnraum eignen und in denen Neubauten zulässig sind.

<sup>1quinquies</sup> \* Im Zusammenhang mit allfälligen Ersatzbauten der inventarisierten Stallscheunen (DIW 917, DIW 928 und DIW 929) verlangt der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens oder einer Testplanung unter Einbezug der Gemeinde und nach Bedarf weiterer Fachstellen.

<sup>2</sup> Auf Grundlage des Rahmengestaltungsplans und der Richtwerte werden Grenz- und Gebäudeabstände, Gesamt- und Fassadenhöhe, Dachform und Dachneigung, im Baugesuchsverfahren festgelegt. Falls erforderlich, kann die Anzahl von Parkfeldern im Rahmen von § 56 BauG sowie die Fläche für Kinderspielplätze reduziert werden. Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, den Ortsbildcharakter durch eine gute Eingliederung sämtlicher baulicher Massnahmen zu wahren und Bauten unter Substanzschutz zu schonen. \*

<sup>2bis</sup> \* Über das Mass der ordentlichen Bewilligungspflicht ist für sämtliche baulichen Massnahmen an der Gebäudehülle, namentlich auch Neubedachung, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Aussentüren, Fenstern und Fensterläden, Aussendämmung sowie die Umgestaltung von Freiräumen und Umgebung, die Zustimmung des Gemeinderats einzuholen.

<sup>3</sup> \* ...

<sup>4</sup> \* ...

<sup>5</sup> \* ...

<sup>6</sup> Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes beraten zu können. Bei Bauten und Anlagen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten ist eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Kant. Denkmalpflege dringend empfohlen. \*

### § 11

Gärtnerei-  
zone

<sup>1</sup> Die Gärtnereizone ist für die Produktion, den Handel und Verkauf von Pflanzen und Gartenbaumaterialien bestimmt.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen. Wohnungen sind nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.1.

<sup>4</sup> Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen zu Fassaden- und Dachmaterialien und deren Farbgebung machen.

<sup>5</sup> Als Übergang zur offenen Landschaft sind entlang der Zonengrenze Grünflächen mit Laubbäumen und Gehölzen zu erstellen und zu erhalten.

### § 12

Zone für öffent-  
liche Bauten  
und Anlagen  
OE

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild notwendig.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 13

Landwirtschafts-  
zone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 2 RPG bestimmt.

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

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



§ 14

- Bauten in der Landwirtschaftszone
- <sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.
- <sup>2</sup> Für neue Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gesamthöhe und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m. \*
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

- Intensiv-Landwirtschaftszone
- <sup>1</sup> Die Intensiv-Landwirtschaftszone (ILwZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.
- <sup>2</sup> In der ILwZ sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich die Schnittblumenproduktion und mögliche Diversifizierungen.
- <sup>3</sup> Die Bauvorschriften richten sich nach § 14.
- <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 16

- Naturschutzzone Allmend
- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Allmend dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere, insbesondere als Amphibienlaichgebiet.
- <sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.  
Terrainveränderungen im Interesse der Schutzziele (Laichgewässer) sind gestattet. Bodeneingriffe haben sich auf max. 50 % der Gesamtfläche zu beschränken.

§ 17

Uferschutzzone im Baugebiet

Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzungen wird im Baugebiet längs dem Dorfbaches eine Uferschutzzone ausgeschieden. Die Zonenausdehnung ist im Bauzonenplan dargestellt. Bezüglich dem Ufergehölz gilt § 22 BNO. Innerhalb der Uferschutzzone ist das natürliche Terrain zu erhalten. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach Art. 41c GschV. \*

§ 18

Uferschutzzone Reuss

Die Uferschutzzone Reuss umfasst die staatliche Reussparzelle und bezweckt die Erhaltung und Förderung fluss- und auentypischer Lebensräume. Ihre landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (ungedüngtes Futtergrünland, Streuland und/oder extensive Weide).

§ 19

Naturschutzgebiet Wald

<sup>1</sup> Das Naturschutzgebiet Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit 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.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze etc.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 20a \*

Gewässerraum im Baugebiet

<sup>1</sup> Der Gewässerraum bildet eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone, welche im Bauzonenplan symbolisch dargestellt ist.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum weist für alle öffentlichen Gewässer innerhalb des Baugebiets beidseitig eine Breite von 6m ab dem Rand der Gerinnesohle bzw. ab Innenkante des Eindolungsbauwerks auf.

<sup>3</sup> Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 20b \*

Hochwassergefahrenzone

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 ist der Gefährdung angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks und dgl. sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährliche Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in den Untergeschossen nicht zulässig.

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

<sup>4</sup> Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

<sup>5</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeinde eingesehen werden können.

<sup>6</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen kann sie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 21

- Uferschutzstreifen, Uferbestockung
- <sup>1</sup> An den Ufern der Gewässer ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes, der Uferbestockung und des Bachbettes zu erhalten oder herbeizuführen.
- <sup>2</sup> Die Abstände der Bauten richten sich nach dem kantonalen Baugesetz.
- <sup>3</sup> Entlang von Bächen und Entwässerungsrinnen muss in einem sinnvollen Abstandsbereich und je nach Witterungsverhältnissen (jedoch mindestens 3 m ab Uferlinie) auf eine Düngung gänzlich verzichtet werden. Eine Beackerung dieser Fläche ist untersagt. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).
- <sup>4</sup> Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

- Hecken, Ufer- und Feldgehölze
- <sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Es ist ein vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anzustreben. Dieser Streifen kann als Heuwiese mit spätem Schnittzeitpunkt genutzt werden.
- <sup>2</sup> Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des zuständigen kantonalen Departements (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 23

- Waldränder
- Zur Aufwertung geeignete Waldränder sollen in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst und den betroffenen Waldeigentümern bezeichnet und die speziellen Aufwertungsmassnahmen festgelegt werden.

§ 24

- Gebäude mit Substanzschutz
- <sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturelgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind fachgerecht 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 können unter Rücksichtnahme auf den bestehenden Charakter der Baute untergeordnete Erweiterungen und Anbauten bewilligt werden. Geschützte Kleinbauten, wie Speicher, dürfen innerhalb des Areals verschoben werden. \*

<sup>1bis</sup> \* Über das Mass der ordentlichen Bewilligungspflicht hinaus ist bei Gebäuden mit Substanzschutz für sämtliche baulichen Massnahmen, namentlich an historisch relevanten Bauteilen, Änderungen am Innenausbau, bei Neubedachung, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Aussentüren, Fenstern und Fensterläden, Aussen- und Innendämmungen, Umgestaltung der Freiräume und Umgebung, die Zustimmung des Gemeinderats einzuholen.

<sup>1ter</sup> \* Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

Gebäude mit Volumenschutz <sup>2</sup> Die im Kulturlandplan blau 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 werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen weitgehend an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf den Erhalt des Gebäudecharakters, eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild sowie eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. \*

<sup>3</sup> Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG die Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus. \*

<sup>4</sup> \* ...

## § 25

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

## § 26

Weilerzone Eien <sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Eien unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

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

<sup>3</sup> Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt § 24 Abs. 1.

b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 24 Abs. 2.

<sup>4</sup> In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz 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. Für das Gebäude Nr. 23, Parzelle Nr. 352 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

<sup>5</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 2 oder Absatz 3 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:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

#### § 26a \*

Deponiezone "Babilon" für sauberes Aushubmaterial <sup>1</sup> Die Deponiezone "Babilon" bezweckt die Errichtung einer Deponie für sauberen Aushub.

<sup>2</sup> Die Deponiezone darf nur erschlossen und aufgefüllt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (Sondernutzungsplan gemäss § 21 kantonales BauG). Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielsetzungen:

- Der Standort ist unter Beachtung der gesamtlandwirtschaftlichen Zusammenhänge optimal zu nutzen.
- Die Eingliederung der Sekundärlandschaft hat Rücksicht zu nehmen auf den typischen Landschaftscharakter der Umgebung.
- Gute Fruchtfolgeflächen sind in gleichem Umfang wiederherzustellen.
- Verbesserungsmöglichkeiten der betroffenen Lebensräume sind zu nutzen (ökologischer Ausgleich, Aufwertung von Gewässern und Waldrand, Förderung der Vernetzung sowie seltener/gefährdeter Arten).
- Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung der Deponiezone unter Wahrung der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer. Das Konzept für die Endgestaltung gemäss Vorprojekt vom 12. Februar 2014 ist für den Gestaltungsplan verbindlich.

<sup>3</sup> Die Deponiezone beinhaltet auch die temporären Flächen für Bodendepots. Diese Flächen sind nach Beendigung des Deponiebetriebs gemäss Ausgangszustand wiederherzustellen.

<sup>4</sup> Die Deponiezone ist der Landwirtschaftzone überlagert. Vor und nach der Deponiephase gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss § 13 BNO. Diese gelten ebenso während dem Deponiebetrieb, wenn nicht die besonderen Bestimmungen der Deponiezone zur Anwendung kommen.

<sup>5</sup> Nach Abschluss der Deponie sind neue Zonen zum Schutz der offenen Gewässerräume auszuscheiden.

<sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>7</sup> Vor der Inangriffnahme der Deponienutzung in der Etappe 2 Nord sind die Möglichkeiten einer Deponieerweiterung gegen Norden (inklusive Waldareal) sowie eine Mehrauffüllung im nördlichen Deponieperimeter umfassend zu prüfen und gegenüber den Behörden darzulegen.

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützungsziffer

#### § 27

Ausnützungsziffer <sup>1</sup> Für die Berechnung der AZ gilt grundsätzlich § 50 BauG und § 32 BauV. Abweichend dazu werden zur anrechenbaren Geschossfläche ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet. \*

<sup>2</sup> Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle kann ein Bonus bis max. 10% der anrechenbaren Geschossfläche gewährt werden. \*

### 4.2 Gewerbe

#### § 28

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

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

### 4.3 Abgrabungen, Gesamthöhe \*

#### § 29

Abgrabungen <sup>1</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Bei Fassadenlängen unter 18 m sind Abgrabungen bis 6 m Länge erlaubt. Bei einer Überschreitung muss die Gesamthöhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden. \*

Untergeschoss, Attikageschoss <sup>2</sup> \* Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassaden oder Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinausragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.

#### 4.4 Abstände

##### § 30

Abstand gegenüber dem Kulturland <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.  
<sup>2</sup> Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

##### § 31

Grenz- und Gebäudeabstände <sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).  
<sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

#### 4.5 Arealüberbauungen

##### § 32

Zonen-zulässigkeit Arealüberbauungen nach § 39 BauV sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche in der W2 Zone mindestens 2'000 m<sup>2</sup> und in der W3 und WG3 Zone mindestens 3'000 m<sup>2</sup> aufweist. \*

### **5. Bauvorschriften**

#### 5.1 Benützung von Privateigentum

##### § 33

Benützung von Privateigentum <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 liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.  
<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.



## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 34

- Allgemeine Anforderungen
- <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- <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.

### § 35

- Brandruinen, Baulücken
- <sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.
- <sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

### § 36

- Energiesparmassnahmen
- <sup>1</sup> Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellte Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- <sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.
- <sup>3</sup> Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 37

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

§ 38

Raummasse, Für Neubauten gelten folgende Masse:

Fenstergrössen,  
Nebenträume

<sup>1</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.20 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche pro Zimmer

Fenster

Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.8 m<sup>2</sup> zu betragen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann im Dachgeschoss diese minimale Fensterfläche reduziert werden.

<sup>2</sup> Nebenträume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum/Schrankfläche

pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich.

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

<sup>4</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 39

Bezug von  
Wohnungen  
und Arbeits-  
räumen

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 von Mehrfamilienhäusern

§ 40

Velos,  
Kinderwagen

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

§ 41

Spielplätze Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei engen Platzverhältnissen in der Dorfkernzone kann diese Fläche durch den Gemeinderat reduziert werden. \*

§ 42

Sicherheit im öffentlichen Raum <sup>1</sup> Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 43

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

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen oder 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.

§ 44

Dachaufbauten und -einschnitte Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf unabhängig von der Geschosszahl höchstens einen Drittel der Gebäudelänge betragen.

§ 45

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</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 in der Regel zu bepflanzen.

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

§ 46

Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Wohn-, Gewerbe- und Dorfkernzone bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

§ 47

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 des 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.

§ 48 \*

...

## 7. Vollzug, Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

§ 49

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.

<sup>2</sup> \* Für die Begleitung und Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Rahmgestaltungssplan "Dorfkern" bestellt der Gemeinderat eine Fachbaukommission. Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzen regelt der Gemeinderat in einem separaten Reglement.

### 7.2 Gebühren

§ 50

Gebühren-  
reglement     Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

### 7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 51

Vollzugsricht-  
linien  
Naturschutz     <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutz-  
zonen und -objekte.

<sup>2</sup> Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

#### § 52

Aufhebung  
bisherigen  
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Dietwil vom 17. Dezember 1985
- b) der Bauzonenplan vom 17. Dezember 1985
- c) der Kulturlandplan vom 17. Dezember 1985
- d) die Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes vom 19. Juni 1995

#### **GEMEINDERAT DIETWIL**

Konrad Gwerder  
Gemeindeammann

Karin Laubacher  
Gemeindeschreiberin

## 9. Anhang \*

---

### Verzeichnis der Gebäude mit Substanzschutz

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Adresse, Lage *</u>	<u>Gebäudeart</u>
5	303	Gumpelsfahr 2	Wohnhaus
9	292	Gumpelsfahr 3	Wohnhaus
29	565	Eien 9	Wohnhaus (Speicher, alter Teil)
49 *	152	Unterdorf 4	Wohnhaus
72	225	Vordereglezen 1	Wohnhaus
93	178	Wallmatt	Speicher
103	62	Vorderdorfstrasse 1	Wohnhaus
107	63	Feldstrasse 1	Restaurant Traube
153 *	37	Oberdorfstrasse 2	Wohnhaus
<del>191</del>	<del>129</del>	<del>Hinterdorfstrasse</del>	<del>Speicher (Abbruch)</del>
202	117	Hinterdorfstrasse 22	Wohnhaus
229	34	Vorderdorfstrasse 9	Schulhaus
234	88	Museggstrasse	Bienenhaus
237	78	Vorderdorfstrasse 6	Kaplanei
118a	464	Vorderdorfstrasse 8	Doppelwohnhaus
118b	84	Vorderdorfstrasse 10	Doppelwohnhaus
	305	Gumpelsfahr	Speicher

**Verzeichnis der Gebäude mit Volumenschutz**

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Adresse, Lage *</u>	<u>Gebäudeart</u>
22	348	Eien	Waschhaus
23	352	Eien	Schopf
24	348	Eien 7c	Wohnhausanteil
25a	352	Eien 7b	Wohnhausanteil
29 *	565	Eien 9	Wohnhaus (Speicher, neuerer Teil)
31a	357	Eien 6a	Wohnhaus und Schopf
31b	358	Eien 6b	Wohnhausanteil
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
276	359	Eien 14	Wohnhaus und Anbau
* ...			
* ...			
* ...			
* ...			
572	599	Eien 15	Wohnhaus
576	351	Eien 7a	Wohnhausanteil



### Verzeichnis der Gebäude unter Denkmalschutz

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Adresse, Lage *</u>	<u>Gebäudeart</u>
111	78	Vorderdorfstrasse 4	Pfarrhaus
112	78	Vorderdorfstrasse	Kirche
113	78	Vorderdorfstrasse	Kapelle
	<del>184</del>	<del>Im Wettstein 1</del>	<del>Ehem. Gärtnerei Meier 1819 (Abbruch)</del>

### Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte

<u>Parz.</u>	<u>Standort</u>	<u>Objekt</u>
78	Friedhof	Missionskreuz
132, 519	Wallmatt/Vorderdorfstrasse	Wegkreuz
511	Altweiher	Grenzstein
88 *	Museggstrasse	Wegkreuz
115 *	Hinterdorfweg 1	Sodbrunnen

\* \* \* \* \*

## Änderungstabelle - Nach Entscheid

Entscheid	Element	Inkrafttreten	Änderung
07.08.2006	Anhang 9 (AVA Nr. 29)	18.10.2006	eingefügt
26.05.2010	§ 9 Abs. 2	08.09.2010	geändert
26.05.2010	§ 9 Abs. 6	08.09.2010	geändert
18.11.2014	§ 26a	29.04.2015	eingefügt
04.06.2019	§ 4 Abs. 1	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 4 Abs. 2	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 6 Abs. 1 Gesamthöhe	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 6 Abs. 1 Firsthöhe	18.12.2019	aufgehoben
04.06.2019	§ 6 Abs. 1bis	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 6 Abs. 1ter	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 6 Abs. 2	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 6 Abs. 3	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 9 Abs. 5	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 9 Abs. 6	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 10 Abs. 1	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 10 Abs. 1bis	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 10 Abs. 1ter	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 10 Abs. 1quater	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 10 Abs. 1quinquies	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 10 Abs. 2	18.12.2019	totalrevidiert
04.06.2019	§ 10 Abs. 2bis	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 10 Abs. 3	18.12.2019	aufgehoben
04.06.2019	§ 10 Abs. 4	18.12.2019	aufgehoben
04.06.2019	§ 10 Abs. 5	18.12.2019	aufgehoben
04.06.2019	§ 10 Abs. 6	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 14 Abs. 2	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 17	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 20a	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 20b	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 24 Abs. 1	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 24 Abs. 1bis	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 24 Abs. 1ter	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 24 Abs. 2	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 24 Abs. 3	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 24 Abs. 4	18.12.2019	aufgehoben
04.06.2019	§ 25	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 27 Abs. 1	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 27 Abs. 2	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 29	18.12.2019	Titel geändert
04.06.2019	§ 29 Abs. 1	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 29 Abs. 2	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	§ 32	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 41	18.12.2019	geändert
04.06.2019	§ 48	18.12.2019	aufgehoben
04.06.2019	§ 49 Abs. 2	18.12.2019	eingefügt
04.06.2019	Anhang 9	18.12.2019	Inhalt geändert

## Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Entscheid	Inkrafttreten	Änderung
§ 4 Abs. 1	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 4 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 6 Abs. 1 Gesamthöhe	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 6 Abs. 1 Firsthöhe	04.06.2019	18.12.2019	aufgehoben
§ 6 Abs. 1bis	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 6 Abs. 1ter	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 6 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 6 Abs. 3	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 9 Abs. 2	26.05.2010	08.09.2010	geändert
§ 9 Abs. 5	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 9 Abs. 6	26.05.2010	08.09.2010	geändert
§ 9 Abs. 6	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 10 Abs. 1	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 10 Abs. 1bis	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 10 Abs. 1ter	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 10 Abs. 1quater	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 10 Abs. 1quinquies	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 10 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	totalrevidiert
§ 10 Abs. 2bis	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 10 Abs. 3	04.06.2019	18.12.2019	aufgehoben
§ 10 Abs. 4	04.06.2019	18.12.2019	aufgehoben
§ 10 Abs. 5	04.06.2019	18.12.2019	aufgehoben
§ 10 Abs. 6	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 14 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 17	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 20a	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 20b	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 24 Abs. 1	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 24 Abs. 1bis	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 24 Abs. 1ter	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 24 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 24 Abs. 3	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 24 Abs. 4	04.06.2019	18.12.2019	aufgehoben
§ 25	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 26a	18.11.2014	29.04.2015	eingefügt
§ 27 Abs. 1	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 27 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 29	04.06.2019	18.12.2019	Titel geändert
§ 29 Abs. 1	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 29 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
§ 32	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 41	04.06.2019	18.12.2019	geändert
§ 48	04.06.2019	18.12.2019	aufgehoben
§ 49 Abs. 2	04.06.2019	18.12.2019	eingefügt
Anhang 9 (AVA Nr. 29)	07.08.2006	18.10.2006	eingefügt
Anhang 9	04.06.2019	18.12.2019	Inhalt geändert