

# **BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)**

gemäss § 15 BauG

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2009

Änderungen (§§ 18a, 26 und 26a) beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. November 2011

Änderungen (§§ 2, 4, 17, 21a, 21b, 37, 39a und 44) beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15. November 2019

Genehmigung durch den Regierungsrat am 4. November 2009

Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am 4. Juli 2012

Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am 10. Juni 2020

---

## **GEMEINDERAT LEIBSTADT**

Der Gemeindeammann:

*Hanspeter Erne*

Der Gemeindeschreiber:

*Peter Keller*

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
<b>2</b>	<b>RAUMPLANUNG</b>	<b>1</b>
	§ 3 Sondernutzungsplanung	1
<b>3</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>2</b>
	<b>3.1 Bauzonen</b>	<b>2</b>
	§ 4 Zonenübersicht	2
	§ 5 Dorfzone	3
	§ 6 Wohnzone 2a	4
	§ 7 Wohnzone 2b	4
	§ 8 Wohn- und Gewerbezone 2	4
	§ 9 Wohnzone 3	4
	§ 10 Gewerbezone	4
	§ 11 Industriezone	5
	§ 12 Spezialzone Bossenhaus	5
	§ 13 Spezialzone für Intensivkulturen	5
	§ 14 Zone für Freizeit und Sport	6
	§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
	<b>3.2 Landwirtschaftszonen</b>	<b>6</b>
	§ 16 Landwirtschaftszone	6
	§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
	<b>3.3 Schutzzonen</b>	<b>7</b>
	§ 18 Naturschutzzonen Kulturland	7
	§ 18a Naturschutzzone Oberi Au	8
	§ 19 Naturschutzzonen Wald	8
	<b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>10</b>
	§ 20 Landschaftsschutzzone	10
	§ 21 Hochwassergefahrenzonen	11
	§ 21a Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	12
	§ 21b Oberflächenabfluss	12
	<b>3.5 Schutzobjekte</b>	<b>12</b>
	§ 22 Naturobjekte	12
	§ 23 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	14
	§ 24 Denkmalschutz- / Kulturobjekte	15
	<b>3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	<b>15</b>
	§ 25 Materialabbauzone	15
	§ 26 Kiesumschlagzone Hinterrain	16
	§ 26a Spezialzone Bernau	16
	§ 27 Baustoffaufbereitungszone	16
<b>4</b>	<b>DEFINITIONEN</b>	<b>17</b>
	§ 28 Gewerbe	17
	§ 29 Abstand gegenüber Kulturland	17
<b>5</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>17</b>
	<b>5.1 Baureife und Erschliessung</b>	<b>17</b>
	§ 30 Benützung von Privateigentum	17
	<b>5.2 Technische Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
	§ 31 Allgemeine Anforderungen	18
	§ 32 Energiesparmassnahmen	18
	<b>5.3 Wohnhygiene</b>	<b>18</b>
	§ 33 Ausrichtung der Wohnungen	18
	§ 34 Raummasse, Nebenräume, Balkone	18

	§ 35	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	19
<b>5.4</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>19</b>
	§ 36	Velos, Kinderwagen	19
	§ 37	Spiel- und Aufenthaltsflächen	19
	§ 38	Sicherheit im öffentlichen Raum	19
<b>6</b>	<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>		<b>20</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b>		<b>20</b>
	§ 39	Ortsbildschutz	20
	§ 39a	Dachgestaltung	20
	§ 40	Antennen / Parabolspiegel	20
	§ 41	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	21
	§ 42	Materialablagerungen	21
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>		<b>21</b>
	§ 43	Einwirkungen	21
	§ 44	Lärmschutz	21
<b>7</b>	<b>VOLLZUG UND VERFAHREN</b>		<b>22</b>
	§ 45	Zuständigkeit	22
	§ 46	Gebührenreglement	22
	§ 47	Vollzugsrichtlinien	22
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>		<b>22</b>
	§ 48	Aufhebung bisherigen Rechts	22

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

# 1 GELTUNGSBEREICH

## § 1 Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

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

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

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

<sup>4</sup> Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## § 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes  
Recht*

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

<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Bauverordnung (BauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

# 2 RAUMPLANUNG

## § 3 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-  
planung*

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche (Wohnzone 3, Furlänge) darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Mit dem Sondernutzungsplan für die Wohnzone 3, Furlänge, sind die Anforderungen an die Ausscheidung von Bauzonen (vgl. Art. 24 Abs. 1 USG) sicher zu stellen.

### 3 ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 4 Zonenübersicht

Zonenübersicht

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

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	
Dorfzone	D	braun	(2)	(8)	(11)	(4)	(8)	(40)	III	§5	
Wohnzone 2a	W2a	gelb	2	8	10.5	4	8	20	II	§6	
		gelb schraffiert		8.5							
Wohnzone 2b	W2b	orange	2	8	10.5	4	8	25	II	§7	
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange schraffiert	2	8.5	11	4	8	40	III	§8	
Wohnzone 3	W3	rot	3	11	13.5	5	10	45	II	§9	
Gewerbezone	Ge	violett	°	°	(11)	5		°	III	§10	
Industriezone	I	hellblau	°	°	°	(6)		°	IV	§11	
						(10)					
Spezialzone Bossenhaus	SpB	violett / orange schraffiert	°	7*	9*	°	°	°	III	§12	
Spezialzone für Intensivkulturen	SpI	violett / grün schraffiert	°	8.5	°	°	°	°	III	§13	
Zone für Freizeit und Sport	FS	hellbraun	siehe § 14							III	§14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	°	°	°	°	°	°	II	§15	

\* Die geplante Neuregelung der Fassaden- und Gesamthöhe innerhalb der Spezialzone Bossenhaus (SpB) wurde an der Gemeindeversammlung vom 15.11.2019 zur Überprüfung / Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. In dieser Zone gelten bis auf Weiteres die bisherigen Bestimmungen respektive das alte Recht.

<sup>2</sup> Die mit "°" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> In der Dorfzone und Wohn- und Gewerbezone 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

<sup>5</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>6</sup> Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.) sind in den Wohnzonen 2a, 2b und 3 nicht zulässig.

<sup>7</sup> Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss in der Ebene (Neigung kleiner als 10 %) ist an den hochgezogenen Fassaden die zulässige Fassadenhöhe gleich der Gesamthöhe.

Dorfzone

§ 5 Dorfzone

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

<sup>2</sup> Die bestehenden Hauptgebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten.

<sup>3</sup> Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

<sup>4</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

<sup>5</sup> Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

<sup>6</sup> Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35°- 45°. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Sie dürfen unabhängig von der Geschosshöhe höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Liegende Dachfenster können ausnahmsweise bewilligt werden. Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone usw.). Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>7</sup> Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

<sup>9</sup> Neue Farbgebungen, Fassaden- und Dachrenovationen sowie Antennen / Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.

#### § 6 Wohnzone 2a

Wohnzone 2a

<sup>1</sup> Die Wohnzone 2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> In der Wohnzone 2a sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

<sup>3</sup> Für das mit einer Schraffur bezeichnete Gebiet gelten die Vorschriften und Bestimmungen der rechtskräftigen Sondernutzungspläne.

#### § 7 Wohnzone 2b

Wohnzone 2b

<sup>1</sup> Die Wohnzone 2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> In der Wohnzone 2b sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig.

#### § 8 Wohn- und Gewerbezone 2

Wohn- und  
Gewerbezone 2

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone 2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> In der Wohn- und Gewerbezone 2 sind Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten zulässig.

<sup>3</sup> Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> sind zugelassen.

#### § 9 Wohnzone 3

Wohnzone 3

<sup>1</sup> Die Wohnzone 3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> In der Wohnzone 3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

#### § 10 Gewerbezone

Gewerbezone

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Für das mit einer Schraffur bezeichnete Gebiet ist die Wohnnutzung nicht zulässig.

<sup>4</sup> Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> sind zugelassen.

<sup>5</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

### § 11 Industriezone

Industriezone

<sup>1</sup> Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von maximal 3000 m<sup>2</sup> sind zugelassen. Für Vorhaben mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche ist über den entsprechenden zusammenhängenden Bereich in der Industriezone ein Sondernutzungsplan vorzulegen.

<sup>4</sup> Der Richtwert für den Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen beträgt 10 m, gegenüber Nachbarparzellen innerhalb der Industriezone 6 m.

<sup>5</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 10 %. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

### § 12 Spezialzone Bossenhaus

Spezialzone  
Bossenhaus

<sup>1</sup> Die Spezialzone Bossenhaus ist für holzbearbeitende Betriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Bestehende Gebäude, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, dürfen vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Neue Wohnbauten sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Neubauten haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Stellung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung und Umgebung ins Landschaftsbild einzufügen. Bei Hauptbauten sind Flachdächer nicht gestattet.

### § 13 Spezialzone für Intensivkulturen

Spezialzone für  
Intensivkulturen

<sup>1</sup> Die Spezialzone für Intensivkulturen ist für die Anlage und den Betrieb von Intensivkulturen in beheizten Gewächshäusern sowie im Freiland, von Warmwasser-Aquakulturen und für die Kompostierung bestimmt.

<sup>2</sup> Als Bauten sind das Betriebsgebäude und die erforderlichen Gewächshäuser sowie die Anlagen für die Kompostierung zugelassen. Wohnungen sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Neubauten haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Stellung, kubische Erscheinung, Dachform, Fassadengestaltung und Umgebung ins Landschaftsbild einzufügen.



<sup>4</sup> Zur guten Landschaftsgliederung ist eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erforderlich. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

#### § 14 Zone für Freizeit und Sport

Zone für Freizeit  
und Sport

<sup>1</sup> Die Zone für Freizeit und Sport dient der Erstellung von Sportanlagen.

<sup>2</sup> Im Bereich der schräg schraffierten Fläche dürfen Trockenplätze und dergleichen erstellt werden.

<sup>3</sup> Das übrige Gebiet ist ausschliesslich für ebenerdige Rasenplätze bestimmt. Hier sind Drainagen und andere, die gewachsene Bodenstruktur beeinträchtigende, bauliche Massnahmen nicht gestattet.

<sup>4</sup> Wesentliche Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

#### § 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen

<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 Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Das diagonal schraffierte Areal im Gebiet Büntemättli ist für den Betrieb einer Mountainbike-Cross-Anlage (Four Cross) bestimmt. Es sind nur Bauten zulässig, welche für den Betrieb der Anlage erforderlich sind (Terrainveränderungen, befestigte Piste, Starteinrichtung u. dgl.). Hochbauten sind untersagt. Bei Aufgabe des vorgesehenen Verwendungszwecks ist die Anlage zurückzubauen, für die landwirtschaftliche Nachnutzung zu rekultivieren und im ordentlichen Planungsverfahren der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### § 16 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, die Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und 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 bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### § 17 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Schutzzonen

### § 18 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen  
Kulturland

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

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

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

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

<sup>5</sup> Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen 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 Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

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

Zone	Bezeichnung im Plan	S: Schutzziel P: Pflege / Nutzungseinschränkungen	Objekt-Nr. im Inventarplan
Magerwiese	gelb	S: Magere, artenreiche Heuwiese P: Heuwiese keine Düngung keine Beweidung mind. 1-mal jährlich mähen Schnittgut ist abzuführen	div.
Feuchtgebiet	blau	S: Laichgebiet / Brutbiotop kein Nährstoffeintrag P: kein Schwimmen, Befahren, Einfangen, Aussetzen von Tieren keine Düngung und Beweidung, Nutzung als Heuwiese	div.

#### § 18a Naturschutzzone Oberi Au

Naturschutzzone  
 Oberi Au

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Oberi Au beherbergt das durchgehende Umgehungsgewässer des Rheinkraftwerks sowie dessen naturnah ausgeprägten Uferbereiche (Kiesinseln, Magerwiesen, Sukzessionsflächen, Gehölze).

<sup>2</sup> Die Schutzzone dient als Vernetzungskorridor (Lebensraumverbund, Fischaufstieg) sowie als Lebensraum selber. Mit den verschiedenen Lebensraumtypen sollen vor allem wassergebundene sowie wasser- und wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten gefördert werden.

<sup>3</sup> Die Pflege hat sich nach der Landschaftspflegerischen Begleitplanung (LBP) zu richten und ist Sache des Grundeigentümers.

<sup>4</sup> Für die Naturschutzzone gelten die Bestimmungen von §18 Abs. 1 bis 6 dieser Bau- und Nutzungsordnung. Der für den Betrieb erforderliche Zugang zu den technischen Einrichtungen bleibt gewährleistet.

#### § 19 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen  
 Wald

<sup>1</sup> Die durch Schraffur bezeichneten Naturschutzzonen Wald zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>2</sup> Die Bewirtschaftung erfolgt nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus mit standortheimischen Arten. Der Altersphase des Baumbestandes ist besondere Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> Für folgende Waldgebiete werden besondere Schutzziele, auf welche die Bewirtschaftung auszurichten ist, umschrieben:

<i>Zone</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>B: Beschreibung S: Schutzziel P: Pflege / Nutzungseinschränkungen</i>	<i>Objekt-Nr. im Inventarplan</i>
Besonderer Waldrand Untere Reberg	schwarze Diagonalschraffur "A"	B: Besonderer Waldrand S: gut ausgebildeter, stufiger Waldsaum Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum P: Waldrand stufig, strukturiert, buchtig und artenvielfältig anlegen und erhalten keine vorgelagerte Aufforstung extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern	3.3.1
Ehemalige Gipsgrube Brüehalde	schwarze Diagonalschraffur "B"	B: Geologische Besonderheit, vielfältige Waldgesellschaft S: Erhalt der geologischen Besonderheit Erhalt als Brut- und Nahrungsbiotop P: keine Terrainveränderungen keine Nutzungsintensivierung Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	3.3.2
Waldsaum Westlicher Rheinuferbereich	schwarze Diagonalschraffur "C"	B: lockere Uferwaldgesellschaft, Brutstandort für Brutvögel des Lebensraumes Wasser- und Uferbereiche S: Erhalt als Brut- und Nahrungsbiotop P: keine Nutzungsintensivierung Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen bei zunehmender Erholungsnutzung abschnittsweise als Naturschutzgebiet bezeichnen und Zugänglichkeit begrenzen	3.3.4
Auenwald Rheinuferweg Richtung Full	schwarze Diagonalschraffur "D"	B: vielfältige Auenwaldgesellschaft, besonderer Brutstandort für Vögel S: Brut- und Nahrungsbiotop Artenvielfalt P: keine Nutzungsintensivierung waldbauliche Eingriffe sind auf eine standortgerechte Artenzusammensetzung auszurichten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	3.3.6

Zone	Bezeichnung im Plan	B: Beschreibung S: Schutzziel P: Pflege / Nutzungseinschränkungen	Objekt-Nr. im Inventarplan
Wäldchen Peterlibuck	schwarze Diagonalschraffur "E"	B: extensiv bewirtschafteter Waldbestand S: Naturwaldgemässe Bestockung P: keine Nutzungsintensivierung Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	3.3.9
Nordwaldgemässe Bestockung Wandflue	schwarze Diagonalschraffur "F"	B: nordexponierte Steilhang mit Malmfelswänden zeichnet sich durch seltene Waldgesellschaften aus lockerer, alt- und totholzreicher, naturgemässer Laubmischwald S: Naturwaldgemässe Bestockung P: keine Nutzungsintensivierung Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten standortfremde Baumarten (z.B. Fichten) mittelfristig entfernen	3.3.11
Altholzbestand Brühelhalde	schwarze Diagonalschraffur "G"	B: 100-jähriger Buchenholz-Altholzbestand auf nordexponiertem Hang totholzreicher, lichter bis lockerer Buchen-Laubmischwald S: Naturwaldgemässe Bestockung P: keine Nutzungsintensivierung Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	3.3.12
Altholzinsel Wandflue	schwarze Kreuzschraffur "H"	B: Altholzinsel S: Brut- und Nahrungsbiotop Artenvielfalt P: langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung (vgl. Waldbetriebsplan)	

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 20 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

### § 21 Hochwassergefahrenzonen

#### Hochwassergefahrenzonen

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

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen 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 den Untergeschossen nicht zulässig.

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

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

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

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

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

#### § 21a Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

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

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

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

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegend öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

#### § 21b Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss

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

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

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Bewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 22 Naturobjekte

Naturobjekte

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

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Objekt	Bezeichnung im Plan	B: Beschreibung, Ortsbezeichnung S: Schutzziel P: Pflege / Nutzungseinschränkungen	Objekt-Nr. im Inventarplan
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	hellgrün	S: Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz - Artenreichtum P: Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite Artenzusammensetzung verbessern keine Beweidung	div.
Uferschutzstreifen	Bauzonenplan: petrol Kulturlandplan: nicht dargestellt; Lage: beidseitiger, 3 m breiter Streifen entlang der Gewässer, gemessen ab der Grenze der Gewässerparzelle, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand	S: Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe samt Ufersäume, Böschungen und Bestockungen P: keine Terrainveränderungen (Aufschüttungen / Abgrabungen) keine Düngung periodische Mahd, das Schnittgut ist abzuführen	-
Quelle	blauer Kreis mit Punkt "Q1" "Q2" "Q3" "Q4" "Q5"	B: Untere Rebberg Quelle Salamatthölzli Buechbrunne Brüehalde Wandflue  S: in ihrer Ausprägung und Struktur zu erhalten P: Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen sind verboten	2.4.1 2.4.2 2.4.3 2.4.4 2.4.5



Besonderer Einzelbaum	grüner Kreis		
	"B1"	B: Schnäggele, Eiche	3.7.1
	"B2"	Hinter Strick, Eiche	-
	"B3"	Bossehus, Linde	3.7.2
	"B4"	Linde, Linde	3.7.3
	"B5"	Bernau, 3 Linden	-
	"B6"	Ober Strick, Kastanienbaum	3.7.4
		S: siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt P: Pflege auf lange Lebensdauer bei natürlichem Abgang ersetzen	
Geologische Besonderheit	rotes Dreieck		
	"G1"	B: Wandflue	3.8.1/2
	"G2"	Holz buck	3.8.3
	"G3"	Grund	3.8.4
	"G4"	Beckehalde	-
		S: in ihrer Ausprägung und Struktur zu erhalten P: Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen sind verboten	

### § 23 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

Gebäude mit  
 Substanzschutz

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

Gebäude mit  
 Volumenschutz

<sup>2</sup> Die im Bauzonenplan 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 an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24 Denkmalschutz- / Kulturobjekte

Denkmalschutz- /  
 Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Denkmalschutz- und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Es sind dies:

Objekt	Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Kurzinventar resp. Inventarplan
Denkmalschutzobjekt	rotes Quadrat		
	"D1"	Loretokapelle / Bernau 9	1
	"D2"	Rettichhaus / Tütschhaldenstrasse 150	2
	"D3"	Grenzstein / Grüt, unterhalb Mühleweiher	-
	"D4"	Grenzstein / Grüt, Str. Bossehus-Siebewege	4.2.12
	"D5"	Grenzstein / Grüt, oberhalb Mühleweiher	4.2.17
	"D6"	Grenzstein / Hintergrüt	4.2.18
Kulturobjekt	violettes Quadrat		
	"K1"	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Fridolin / Leuggernstr.	901
	"K2"	Bauernhaus / Leuggernstrasse 68	902
	"K3"	Bauernhaus / Leuggernstrasse 72	903
	"K4"	Wohnhaus / Leuggernstrasse 74	904
	"K5"	Ehemaliges Hofgut z. Schloss Bernau / Bernau 25	906
	"K6"	Grenzstein / Bernau	907
	"K7"	Grenzstein / Siebeweg-Lache	4.2.19
	"K8"	Friedhofkreuz / Bernau	908 A
	"K9"	Wegkreuz / Leuggernstrasse	908 B / 4.2.8
	"K10"	Wegkreuz / Bossehus	908 C / 4.2.3
	"K11"	Wegkreuz / Rheintalstrasse-Vogelmattweg	908 D
	"K12"	Wegkreuz / Brüehalde	4.2.2
	"K13"	Wegkreuz / Neuwelt	4.2.4
	"K14"	Wegkreuz / Nähe Peterlibuck	4.2.7
	"K15"	Wegkreuz / Linde	4.2.9
	"K16"	Brunnen / Forsthaus Schnägge Loch	4.2.10
"K17"	Brunnen mit Quelle / Waldrand Rheintalstrasse	4.2.11	

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25 Materialabbauzone

Materialabbauzone

<sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient der Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.).

<sup>2</sup> In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

<sup>3</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>4</sup> Die Materialabbauzone Goldsteig ist à Niveau aufzufüllen und für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren. Für den Naturschutz ist auf tieferem Niveau eine angemessene Fläche zu gestalten.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

#### § 26 Kiesumschlagzone Hinterrain

Kiesumschlagzone  
Hinterrain

<sup>1</sup> Die Kiesumschlagzone Hinterrain ist für das Umschlagen von unverschmutztem Kies (Wandkies, Kieskomponenten) sowie den ökologischen Ausgleich bestimmt. Andere Materialien als Kies dürfen weder abgelagert noch umgeschlagen werden.

<sup>2</sup> Die ökologische Ausgleichsfläche hat mindestens einen Drittel der Zonenfläche zu betragen. Sie ist als Pionier- und Ruderalfläche mit Niederhecken, etc. zu gestalten und zu erhalten. Die Kosten für die Realisierung und die Pflege gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

#### § 26a Spezialzone Bernau

Spezialzone Bernau

<sup>1</sup> Das Areal "Spezialzone Bernau" dient der Sicherung der bestehenden Hecke und den damit verbundenen ökologischen Werten sowie der Landschaftsaufwertung.

<sup>2</sup> Die Hecken sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Nicht von Natur aus vorkommende Objekte (Bauten, Anlagen, Bauschutt und dergleichen) dürfen weder errichtet noch abgelagert werden. Für Schutzziel und Pflege der Hecke gilt §22 BNO. Die Pflege hat derart zu erfolgen, dass das Areal nicht zu Wald wird.

<sup>3</sup> Innert 2 Jahren ab Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung sind nicht natürlich vorkommende Objekte aus dem Areal zu beseitigen sowie das Terrain mit sauberem Aushub bis zum talseitigen Fussweg aufzufüllen und mit einheimischen Heckensträuchern zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wiederherrichtung sowie die Heckenpflege hat der jeweilige Grundeigentümer zu tragen. Kommt der Grundeigentümer seiner Verpflichtung nicht nach, kann der Gemeinderat die Wiederherrichtung und die Heckenpflege auf Kosten des Grundeigentümers in Auftrag geben.

#### § 27 Baustoffaufbereitungszone

Baustoffaufberei-  
tungszone

<sup>1</sup> Die Baustoffaufbereitungszone ist für die Lagerung, Aufbereitung und den Umschlag von Primär- und Sekundärbaustoffen wie Sand, Kies, Betonabbruch, Strassen- und Belagsabbruch, sowie Mischabbruch bestimmt.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt.

<sup>3</sup> Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

## 4 DEFINITIONEN

### § 28 Gewerbe

*Gewerbe*

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

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- 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, sondern als stark störend.

### § 29 Abstand gegenüber Kulturland

*Abstand gegenüber  
Kulturland*

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann in Ausnahmefällen reduziert werden.

## 5 BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 30 Benützung von Privateigentum

*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 liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 31 Allgemeine Anforderungen

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.

### § 32 Energiesparmassnahmen

Energiespar-  
massnahmen

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

<sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

<sup>3</sup> Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 33 Ausrichtung der Wohnungen

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.

### § 34 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume,  
Balkone

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

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m  
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf  
mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
  - Fensterfläche: mind.  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche  
(die Fenster müssen direkt ins Freie  
führen)
  - Dachflächen-  
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-  
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf  $\frac{1}{15}$  der  
anrechenbaren Bodenflächen reduziert  
werden.

- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
(im Estrich oder auf dem gleichen  
Geschoss wie die Wohnung)
  - Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

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

#### § 35 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen*

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

### 5.4 **Ausstattung**

#### § 36 *Velos, Kinderwagen*

*Velos, Kinderwagen*

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

#### § 37 *Spiel- und Aufenthaltsflächen*

*Spielplätze*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

<sup>3</sup> Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

#### § 38 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

*Sicherheit im  
öffentlichen Raum*

<sup>1</sup> Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten Rechnung zu tragen. Unbeleuchtete und unübersichtliche Bereiche sind zu vermeiden.

<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

#### § 39 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

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

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

#### § 39a Dachgestaltung

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

#### § 40 Antennen / Parabolspiegel

Antennen /  
Parabolspiegel

Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

### § 41 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und  
Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind 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 Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### § 42 Materialablagerungen

Materialablagerun-  
gen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen Gewerbe- und Industriezone bewilligt werden.

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

## 6.2 Umweltschutz

### § 43 Einwirkungen

Einwirkungen

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

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

<sup>3</sup> Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 44 Lärmschutz

Lärmschutz

(aufgehoben)



## 7 VOLLZUG UND VERFAHREN

### § 45 Zuständigkeit

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

### § 46 Gebührenreglement

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

### § 47 Vollzugsrichtlinien

*Vollzugsrichtlinien* Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

## 8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

### § 48 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan / Bauordnung vom 15. Juni 1984
  - Änderung Teilzonenplan Eigen vom 15. Juni 1984
  - Bauzonenplan, Einzonung Bossenhaus vom 9. Dezember 1988
  - Kommunale Überbauungsplan Ausserdorf Nord vom 9. Dezember 1988
  - Bauzonenplanänderung Beckenhalde West vom 7. Juni 1991
  - Bauzonenplanänderungen 1992, Empfindlichkeitsstufen vom 3. Dezember 1993
  - Teilzonenplan Eigen, Änderungen 1992 vom 3. Dezember 1993
  - Kulturlandplan / Nutzungsordnung vom 3. Dezember 1993
  - Bauzonenplanänderung Schulhaus vom 24. November 1995
  - Bauzonenplanänderung Gemeindehaus vom 23. November 2001
-