



# Bau- und Nutzungsordnung

Gemeinde Lengnau

## Bau- und Nutzungsordnung BNO

Gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkung vom:	6. Juni 2013 bis 5. Juli 2013
Vorprüfungsbericht vom:	31. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom:	15. Aug. 2013 bis 13. Sept. 2013
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	8. November 2013

Der Gemeindeammann  
sig. Kurt Schmid

Der Gemeindeschreiber  
sig. Anselm Rohner

Genehmigung: 19. Februar 2014 (Ausschreibung im Amtsblatt vom 28. Februar 2014)

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	1
	2.2 Sondernutzungsplanung	2
	2.3 Mehrwertausgleich	3
	2.4 Weitere Planungsinstrumente	4
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	5
	3.2 Landwirtschaftszonen	9
	3.3 Schutzzonen	10
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	12
	3.5 Schutzobjekte	13
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	17
	4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	17
	4.3 Abstände	18
	4.4 Weitere Definitionen	19
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	19
	5.2 Technische Bauvorschriften	19
	5.3 Wohnhygiene	20
	5.4 Ausstattung	21
6. TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ	22
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	24
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	24
	ANHÄNGE	25

## 1. TEIL

## GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

---

	<b>§ 1</b>
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, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	<b>§ 2</b>
Übergeordnetes Recht	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

## 2. TEIL

## RAUMPLANUNG

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

	<b>§ 3</b>
Planungsgrundsätze	<p><sup>1</sup> Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität,</li><li>- die Erhaltung der Identität der Dorfteile und der Weiler,</li><li>- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,</li><li>- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen"),</li><li>- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,</li><li>- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,</li><li>- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,</li></ul>

- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zudem einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Gestaltungsplanpflicht Bleiwiese

<sup>3</sup> Das gestaltungsplanpflichtige Areal Bleiwiese hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
- gute Einordnung ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung,
- rationelle Erschliessung, Fussgänger Verbindung entlang der Surb,
- gemeinschaftliche Anlage der nötigen Abstellplätze im Untergeschoss, zweckmässige Anordnung der Besucherparkplätze,
- naturnaher Grünstreifen entlang der Surb, zusammengefasste Freiräume, Bepflanzung mit einheimischen Baum- und Straucharten.

Gestaltungsplanpflicht Schützenhaus

<sup>4</sup> Mit dem Gestaltungsplan soll ermöglicht werden, das ehemalige Schützenhausareal für Wohnzwecke zu nutzen. Dabei ist eine sorgfältige Gestaltung gegenüber dem bestehenden Wohnquartier und dem Kulturland, eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität und die Schaffung durchdachter Aussenräumen sicher zu stellen. Die geschützte Hecke soll, soweit dies für die neue Nutzung zweckmässig ist, erhalten bleiben. Ist eine Beseitigung nötig, so ist dafür ein ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es ist aufzuzeigen, dass das Projekt aus altlasten- und abfallrechtlicher Sicht realisiert werden kann.

Gestaltungsplanpflicht Landstrasse (neu)

<sup>5</sup> Der Gestaltungsplan Landstrasse dient der Verwirklichung von dichten Wohnbauformen, die sich gut in die dörfliche Struktur integrieren. Mit dem Gestaltungsplan ist eine rationelle Erschliessung unter Respektierung der Langsamverkehrsachse der Landstrasse sicher zu stellen. Innerhalb des schraffierten Bereiches des Gestaltungsplanes Landstrasse ist eine angemessene ortsbauliche Reaktion vom alten Dorfteil in die neu geplante Überbauung aufzuzeigen.

Gestaltungsplanpflicht Dänkelbachweg (neu)

<sup>6</sup> Der Gestaltungsplan Dänkelbachweg hat eine gesamthaft geplante Überbauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzeption sicher zu stellen, welche eine optimale Nutzung der gesamten Parzelle gewährleistet.

## 2.3 Mehrwertausgleich

### § 5

Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt Land durch die Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone eine erheblich gesteigerte Nutzungsmöglichkeit (Umzonung, wie von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder von der Freihaltezone in Wohnzonen, Dorfzonen oder ähnliche Zonen), haben die Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

<sup>2</sup> Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswerts der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Ein- oder Umzonung). Vom so ermittelten Mehrwert sind 20 % als Mehrwertausgleich geschuldet.

<sup>3</sup> Auf den Mehrwertausgleich kann verzichtet werden, wenn die Gemeinde Eigentümerin ist oder wenn die betroffene Fläche unwesentlich ist.

<sup>4</sup> Zur Sicherung des Mehrwertausgleichs kann auf der gesamten ausgleichungspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet oder grundpfandrechtlich gesichert ist, was als Bedingung in die Baubewilligung aufzunehmen ist. Diese Beschränkung ist nach Rechtskraft der Einzonung im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat mit den Grundeigentümern vertraglich vereinbart oder mittels Verfügung festgesetzt.

<sup>6</sup> Der Mehrwertausgleich wird für Massnahmen der Raumplanung und die Kosten der öffentlichen, kommunalen Infrastruktur verwendet.

<sup>7</sup> Die Gemeinde erlässt ein Reglement über Grundsätze und Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs, wie Berechnungs- und Zahlungsmodalitäten, weitere Sicherheitsleistungen, Überbauungsverpflichtung, Kaufrecht, Rückzonung.

<sup>8</sup> Eidgenössische und kantonale Regelungen gehen den kommunalen Regelungen vor.

## 2.4 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

<sup>2</sup> Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

### § 7

Inventare  
Grundlagenpläne

Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

## 3.1 Bauzonen

## § 8

Bauzonen

<sup>1</sup> Für die einzelnen Zonen sind folgende Bestimmungen massgebend:

Bauzonen		Vollgeschosse	Grenzabstände		Gesamthöhe max.	Lärmempfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross			
Dorfzone	DZ	-	§ 9	§ 9	§ 9	III	§ 9
Wohnzone	E2	2	4 m	8 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone	W2	2	4 m	8 m	10.5 m	II	§ 10
Wohnzone	W3	3	5 m	10 m	14 m	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG	3	5 m	10 m	14 m	III	§ 11
Gewerbezone	GE	-	§ 12	-	15 m	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	-	§ 13	-	-	II/III	§ 13

<sup>2</sup> In der Zone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> Für die Bauzone E2 gilt die offene Bauweise. Für die übrigen Bauzonen ist offene und geschlossene Bauweise zugelassen.

## § 9

Dorfzone DZ

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl.

<sup>2</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mäßig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude und für Landwirtschaft.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.

<sup>4</sup> Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

In den im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereichen der Dorfzone DZ sind Abweichungen von der traditionellen Bauweise (z.B. Stellung der Bauten, Körnigkeit, Dachform, Lage der Dachaufbauten, Fassadengliederung / -gestaltung) möglich, wenn architektonisch und im Interesse eines erkennbaren traditionellen und ruhigen Dorfbildes eine gute Lösung entsteht. Der Gemeinderat legt die Abweichungen im Vorentscheidverfahren fest. Bei Neubauten gilt ein Richtwert von 2 Vollgeschossen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 44 BNO.

<sup>6</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Ersatzneubau, Um- und Ausbau. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich im Ortsbild einfügen.

<sup>7</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes gestattet.

<sup>8</sup> Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Kleine Dachfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes abgelehnt werden. Dacheinschnitte sind untersagt.



<sup>9</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>10</sup> Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gesamthöhen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt.

Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

<sup>11</sup> Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen u. dgl.

<sup>12</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.

<sup>13</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche, frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.

## § 10

Wohnzonen  
E2, W2, W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist in untergeordneter Masse zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone  
E2

<sup>2</sup> Die Wohnzone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.

Wohnzone  
W2

<sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für terrassierte Bauten bestimmt.

Wohnzone  
W3

<sup>4</sup> Die Wohnzone W3 ist für Wohnungen in Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern bestimmt. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

## § 11

Wohn- und  
Gewerbezone WG

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen. Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Bereiches sind Verkaufsnutzungen bis max. 2'800 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen, die einen unmittelbaren betrieblichen und branchenmässigen Zusammenhang mit dem bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb haben.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen ist an geeigneter Lage ein Wohnanteil von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sicherzustellen.

## § 12

Gewerbezone GE

<sup>1</sup> Die Gewerbezone GE ist für gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen und Wohnen gemäss Abs. 2 bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, wobei die gesamte Verkaufsfläche in der Gewerbezone auf max. 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche begrenzt ist.

<sup>2</sup> Der zulässige Wohnanteil beträgt max. 25% der anrechenbaren Geschossfläche aGF. Pro Hauptgebäude sind in jedem Fall höchstens 2 Wohnungen gestattet. Als Hauptgebäude gilt eine vorwiegend gewerblich genutzte Baute mit einer Gebäudegrundfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.7.

<sup>4</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt.

<sup>5</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Wo möglich sollen Bäume angepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

<sup>6</sup> Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexgewerbe), sind nicht zulässig.

## § 13

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OE

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Fassadenhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten gilt ebenso der entsprechende Standard, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind anstelle des Minergie-Standards energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

## § 14

Freihaltezone FZ

<sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Gestaltung des Siedlungsraumes, dem Schutz vor Beeinträchtigungen von Gewässern und wichtigen Landschaftsstrukturen sowie dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Sie kann als Grünfläche, Erholungs- und Spielbereich, für Gärten u. dgl. genutzt werden. Bauten und Anlagen werden nur zugelassen, wenn sie dem Zweck der Zone entsprechen, auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 15

Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen 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.

## § 16

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 Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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.

## § 17

Spezialzone  
Gärtnerei

Der Spezialzone Gärtnerei sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie ist der Gärtnerei und der ordentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.

### 3.3 Schutzzonen

## § 18

Naturschutzzonen

<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, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>4</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>5</sup> Folgende im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung</i>
Trockenstandorte	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Feuchtstandorte	- Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - kein Befahren
Uferschutzzonen Uferschutzstreifen im Kulturland	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungssachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - wo im Kulturlandplan keine Schutzzone dargestellt ist, ist ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv zu bewirtschaften - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 21 BNO)

## § 19

Naturschutzzone  
Wald

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

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

<sup>3</sup> Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus, die im Anhang aufgelistet sind:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>
1. Eetelhalde	- Lichter bis lockerer, totholzreicher, naturgemässer Laubmischwald	- Fichten und Buchen nutzen - Eichenreichtum erhalten - Föhren erhalten
2. Haldebrunne (Längemoos)	- Lichter bis lockerer, totholzreicher, naturgemässer Laubmischwald mit Feuchtbiotopen	- Grosskronige Eschen, Eichen und Buchen erhalten, Laubholz fördern - Feuchtstandorte nicht austrocknen lassen - feuchte Stellen durchforsten, um differenzierte Lichtverhältnisse zu schaffen
3. Degermoos	- Totholzreicher, lichter bis lockerer, naturgemässer Laubmischwald mit Eichen	- Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe) - Lärchen nutzen - Föhrenanteil reduzieren
4. Oberi Buchhalde	- Lockerer, alt- und totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Eichen und Buchen, vereinzelt auch Föhren	- Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe)
5. Obere Hüsliberg	- Lockerer, totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen alten Eichen und Buchen	- Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe) - Lärchen nutzen
Besondere Waldstandorte	- Erhaltung und Förderung des Artenreichtums, der geomorphologischen Eigenheiten und der besonderen Bestandesstrukturen	- Forstliche Nutzung nur im Interesse des Schutzzieles - übrige Flächen nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus bewirtschaften

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 20

Landschaftsschutzzonen

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

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 BNO (Landwirtschaftszone) und § 18 BNO (Naturschutzzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 21

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.2 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittweise pflegen)</li> <li>- vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung</li> <li>- biologischen Wert nicht vermindern</li> <li>- markante Bäume nicht entfernen</li> </ul>

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hochstammbestände Baumreihen	<i>dito Hecken und Feldgehölze</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des heutigen Bestandes</li> <li>- abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege</li> </ul>
Waldränder	<i>dito Hecken und Feldgehölze</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>- vorgelagerte Aufforstungen nur bei gleichwertiger ökologischer Gestaltung des neuen Waldrandes</li> <li>- extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite anlegen</li> </ul>
Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

## § 22

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

<sup>2</sup> Allfällige Nutzungsänderungen und Renovationen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.

<sup>3</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

## § 23

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, „Bierkeller“ Fledermaushöhle Chapf) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.



### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 24

Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone (gemäss Art. 18 RPG) ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Erneuerung sowie eine hinreichende landwirtschaftliche Dauerbesiedlung der ganzen Weiler Vogelsang, Degermoos, Himmelrich und Husen, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) Die rot bezeichneten Bauten gelten als Gebäude mit Substanzschutz. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie unterhalten, aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Im übrigen gilt § 22 BNO.
- b) Die blau bezeichneten Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

<sup>3</sup> In den farbig bezeichneten Bauten dürfen pro Hauptgebäude höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die zulässigen baulichen Massnahmen sind in der Regel auf die Hauptbauten und für das Ortsbild wichtigen Nebenbauten und Anlagen beschränkt. Die Umnutzung von Nebenbauten, Schöpfen, untergeordneten Anbauten und dgl. zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

<sup>4</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. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen sinngemäss nach Vorschriften der Dorfzone.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im Gesamtinteresse des Weilers die Nutzungsänderungen und Ersatzbauten einschränken. Insbesondere haben Veränderungen an Bauten und Anlagen so zu erfolgen, dass die Landwirtschaft nicht verdrängt wird.

<sup>6</sup> Mit einem Gestaltungsplan können Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2 bis 4 unterstellt werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

<sup>7</sup> Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.

## § 25

Pferdehaltezone

<sup>1</sup> Die Pferdehaltezone (gemäss Art. 18 RPG) dient der landwirtschaftlichen Nutzung und der Pferdehaltung.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse, die Dach- und die Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes fest. Als Richtmasse gelten eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 5 m und eine max. Gesamthöhe von 9 m.

### 4.1 Ausnützung

#### § 26

Ausnützung

Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Baukuben (Bauvolumen) sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m<sup>2</sup> Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen.

### 4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

#### § 27

Nicht störendes  
Gewerbe

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

Mässig störendes  
Gewerbe

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

#### § 28

Verkaufsflächen

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

### 4.3 Abstände

#### § 29

Dienstbarkeits-  
verträge

<sup>1</sup> Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind durch den Gemeinderat zu genehmigen und müssen diesem spätestens vor Baubeginn eingereicht werden.

Grosser  
Grenzabstand

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der massgeblichen Gebäude-  
seite in jedem Fall einzuhalten. Wo es die Rücksichtnahme auf den  
Strassenraum, das Quartierbild oder die Nachbarliegenschaften  
erfordert, kann der Gemeinderat die massgebliche Gebäudeseite  
festlegen.

#### § 30

Grenzabstand ge-  
genüber bestehen-  
den Bauten

Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenz-  
abstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen recht-  
mässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene  
Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, so-  
fern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen  
Gründe entgegenstehen.

#### § 31

Strassenabstand

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für  
Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der  
Fahrbahn Gehwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze  
gesetzt werden.

<sup>2</sup> Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen um das Mehrmass  
ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

#### § 32

Abstand gegenüber  
dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von  
mindestens 4 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder aufgehoben  
noch reduziert werden

## 4.4 Weitere Definitionen

### § 33

Abgrabungen

Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

## 5. TEIL

## BAUVORSCHRIFTEN

---

### 5.1 Erschliessung

#### § 34

Benützung von  
Privateigentum

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten ist 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

#### § 35

Allgemeine  
Anforderungen

Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

## § 36

Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 37

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

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

### § 38

Raummasse, Fenstergrösse

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

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m <sup>2</sup> gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 8 m <sup>2</sup> Fläche)
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden
Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
- Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup>
- für jedes weitere Zimmer	1 m <sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup> In der Dorfzone und bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

## § 39

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

### § 40

Anordnung Parkplätze

<sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

<sup>2</sup> Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

### § 41

Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Kinderwagen

In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

### § 42

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>2</sup> Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

<sup>3</sup> Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

#### § 43

Abfall- und Kompostieranlagen Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

## 6. TEIL ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ

---

#### § 44

Allgemeine Anforderungen

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

- a) Stellung (Firstichtung)
- b) Grösse der Baukörper
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- f) Dachform, Dachneigung
- g) Fassadengliederung
- h) Materialwahl, Farbe
- i) 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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung 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.



## § 45

Aussenraum-  
und Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 1.2 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, höher als 1.8 m sein. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

<sup>3</sup> Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

<sup>4</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

<sup>5</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

## § 46

Hochwasser-  
gefährdetes Gebiet

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>2</sup> Als massgebliche Grundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzdefizitkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

## 7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

---

### § 47

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.

### § 48

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

### § 49

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

## 8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

### § 50

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
- die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 19. Juni 2009

### § 51

Übergangsrecht Nach bisherigem Recht werden Baugesuche beurteilt, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind, es sei denn, für die Gesuchstellenden ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

## Zusammenstellung der Schutzzonen (§§ 18 - 20 BNO)

<b>Landschaftsschutzzonen, § 20 BNO</b>			
	Himmelrich / Bergwise		Husen / Dänkelbach
	Vogelsang / Schachen		Chapf
	Degermoos / Unterlengnau		Schache / Chilstet

<b>Uferschutzzonen / -streifen, § 18 BNO</b>		
1.10	Surb	Unterehrendingen-Rietwise
1.11	Surb	Unterlengnau-Grenze Endingen
1.12	Tüfebächli	Müeltli
1.13	Rickenbach	Freienwil-Lengnau
1.14	Chräbsebach	Husen
1.15	Euelgrabe	Büel
1.16	Dänkelbach (Surb)	Dachslöcher-Unterlengnau
1.17	Oelbach	Wanne-Unterlengnau
1.19	Seckebach	Degermoos-Surb
1.20	Talebach	Folchenegg/Matterai/Metzgerwis-Surb

<b>Trockenstandorte, § 18 BNO</b>		
2.01	Magerwiese	Vogelsang / Ried
2.05	Magerwiese	Choleried / Himmelrich
2.06	Heuwiese / Saum	Himmelrich
2.07	Streuwiese / Strassenbord	Himmelrich
2.11	Trockenstandort	Hohlweg, Steig/Sandloch
2.30	Trockenstandort	Vogelsang/Sommerhalde
2.31	Trockenstandort	Vogelsang/Reservoir
2.32	Trockenstandort	Vogelsang
2.33	Wiesenbord/Trockenstandort	oberhalb Käufeler
2.35	Magerwiese	Ferienhaus/Himmelrich
2.36	Magerwiese/Waldrand	Himmelrich
2.37	Artenreiche Heuwiese	Choleried
2.38	Artenreiche Heuwiese	Steig

<b>Feuchtstandorte, § 18 BNO</b>		
2.19	Feuchtbiotop	Lätte
2.20	Feuchtbiotop	Walderloo
2.22	Feuchtwiese	Choleried
2.24	Segge-/Feuchtwiese	Längemoos
2.25	Feuchtwiese	Himmelrich
2.26	Graben	Brüggli

<b>Naturschutzzone Wald / Besondere Waldstandorte, § 19 BNO</b>		
2.40	Waldsaum/Hochhecke	Baldigerstrasse/Folchenegg
2.45	"Lengnauer Eiche"/Altbäume	Chnebel
2.46	Immergrün-Standort	Hintere Hüsliberg
2.47	Mischwald (Alte Gasse)	Karrhalde
2.50	Immergrün-Standort	Talacherhölzli
2.52	Waldweiher Moor	Althau / Staatswald
2.54	Waldweiher	Eetel
2.55	Nagelfluh	Kiesgrube / Talebach
2.56	Weiher/Ried am Einlauf	Hüsliberg / oberer Dänkelbach
2.57	WNI; Laubmischwald (WNI), inkl. Nagelfluhwand	Eetelhalde
2.58	WNI; Laubmischwald mit Eichen	Degermoos
2.59	WNI; Laubmischwald mit Feuchtbiotopen	Längemoos / Haldebrunne
2.60	WNI; Laubmischwald mit Eichen, Buchen	Hintere Hüsliberg
2.61	WNI; Laubmischwald mit Eichen, Buchen	Buchhalde
2.62	Nagelfluh	Degermoos, Weirüti
2.63	Waldsaum / Nagelfluh	Himmelrich

## Zusammenstellung der Schutzobjekte (§ 21 BNO)

<b>Hecken und Feldgehölze, § 21 BNO</b>		
3.102	Hecke	Käufeler
3.103	Hecke	Vogelsang Schnurbel
3.104	Hecke/Wegbord	Vogelsang/Sommerhalde
3.106	Hecke	Vogelsang/Ried
3.107	Hecke	Vogelsang/Hüenerloch
3.108	Hecke	Staatswald
3.109	Graben	Vogelsang/Choleweg
3.110	Hecke	Buckeich
3.111	Hochhecke	Baldingerstrasse
3.112	Hecke	Haldebrunne
3.113	Hecke	Haldebrunne
3.114	Hecke	Chnebel
3.115	Hecke	Chilstet
3.119	Hecke	Bergwise
3.121	Hecke	Spitoler/Karrhalde
3.122	Hecke	Scheibenstand
3.123	Hecke	Steig
3.124	Hecke	Steig
3.125	Hecke	Steig
3.126	Bachhecke	Oelbach
3.127	Feldbrünneli mit kleiner Hecke	Himmelrich
3.128	Hecke	Ferienhaus Himmelrich
3.129	Hecke	um Ferienhaus, Himmelrich
3.130	Hecke mit Natursteinmauer	Choleried
3.131	Hecke	neben Schöpfer-Weiher
3.132	Hecke	Unterwise
3.133	Hecke	Rank
3.134	Hecke	Rankhof
3.135	Hecke	Holegrabe beim Wegkreuz
3.136	Strassenbord/Trockenstandort	Fingert
3.137	Hecke	Flue

<b>Hecken und Feldgehölze (Fortsetzung I), § 21 BNO</b>		
3.138	Hecke	Büel
3.139	Hecke	Höll
3.140	Hecke	Höll
3.141	Hecke	Tiefenwaage, oberster Teil
3.142	Hecke	Tiefenwaage, mittlerer Teil
3.143	Hecke	Tiefenwaage, unterster Teil
3.144	Hecken (3 Teilflächen)	Unterwise
3.145	Hecke	Bunich
3.146	Hecke	Bunich/Hasle
3.147	Hecke	Degermoos
3.148	Baumgruppe, kleine Gehölzgruppe	Degermoos
3.149	Wegbord	Degermoos
3.150	Hecke	Degermoos
3.151	Hecke	Degermoos
3.152	Hecke	Degermoos / oberer Herdle
3.154	Hecke	Färich
3.155	Hecke	Ifang
3.156	Hecke	Himmelrich Cholenried
3.157	Hecke	Plattehof
3.158	Hecke	Husen
3.159	Hecke	Husen
3.160	Hecke	Husen
3.161	Hüttchen mit Baumgruppe	Husen
3.162	Hecke	Feldschopf Platte
3.163	Hecke	Husen
3.164	Hecke	Chapf
3.165	Hecke	Chapf
3.166	Hecke	Chapf
3.167	Hecke	Chapf/Talacher
3.168	Hecke	Oberwise
3.169	Hecke	Breite
3.170	Hecke	Strassengabelung Breite
3.171	Hecke	Freienwilerstrasse
3.172	Feldgehölz	Meisenweg
3.173	Hecke	Hängert

**Hecken und Feldgehölze (Fortsetzung II), § 21 BNO**

3.174	Hecke	Degermoos
3.175	Hecke	Chürzi/Stapfenächer/Bucherai
3.176	Hecke	gegenüber Gärtnerei
3.179	Hecke	Steig
3.181	Hecke	Höll
3.182	Hecke	Bunich / Hasle
3.183	Hecke	Walderloo
3.184	Hecke	Platte
3.185	Hecke	Husen
3.186	Hecke	Husen
3.187	Hecke	Husen
3.188	Hecke	Chapf
3.189	Hecke	Chapf
3.190	Hecke	Chapffirst
3.191	Hecke	Zimpel
3.192	Hecke	Zimpel
3.193	Hecke	Rickenbach
3.194	Hecke	Geere
3.195	Hecke	Steig
3.196	Ufergehölz	Surb unterhalb Siedlung
3.197	Ufergehölz	Surb, im Bereich Siedlung
3.198	Ufergehölz	Dänkelbach
3.199	Ufergehölz	Surb, oberhalb Siedlung
3.200	Ufergehölz	Rickenbach
3.201	Hecke	Degermoos
3.202	Hecke	Längemoos
3.203	Hecke	Zimliwis
3.204	Hecke	Platte
3.206	Hecke	
3.207	Hecke	Quellhof
3.208	Hecke	Flue
3.209	Hecke	Holzweg / Tröpflimoos
3.210	Hecke	Zimpel
3.211	Hecke	Chnebel

<b>Hecken und Feldgehölze (Fortsetzung III), § 21 BNO</b>		
3.212	Hecke	Stampfenächer
3.213	Hecke	Steig
3.214	Hecke	Büel
3.215	Hecke	Surb
3.216	Hecke	Degermoos
3.217	Hecke	Degermoos
3.218	Hecke	Freienwilerstrasse
3.219	Hecke	
3.220	Hecke	Talacher
3.221	Hecke	Tüfebächli

<b>Baumreihen, § 21 BNO</b>		
3.20	Baumreihe	Rausimoos
3.21	Baumreihe	Geere
3.43	Baumreihe	Oberi Herdle
3.44	Baumreihe	Gitlere
3.46	Baumreihe	Dattebool

<b>Hochstammbestände, § 21 BNO</b>			
3.401	nördlich Vogelsang	3.441	Langächer/Chilchwise Neuwise
3.402	östlich Vogelsang	3.442	Neuwise
3.403	südöstlich Vogelsang	3.443	Südlich Sandächer
3.404	Hofbungert Vogelsang	3.445	Brunnenwise
3.407	Hornet Vogelsang	3.446	Zelgli
3.408	Jetze Vogelsang	3.447	Lätte
3.415	Im Talebach	3.455	östlich Degermoos, oberhalb Strasse nach Lengnau
3.423	Zurziwägli	3.456	östlich Degermoos, unterhalb Strasse nach Lengnau
3.428	westlich Himmelrich	3.457	Degermoos, zw. den Weilerzonen
3.429	nordwestlich Himmelrich	3.458	nördlich Degermoos
3.430	nordöstlich Himmelrich	3.462	Degermoos, Türbrunne
3.431	südöstlich Himmelrich	3.463	südlich Degermoos
3.432	südlich Himmelrich		



<b>Waldränder, § 21 BNO</b>	
3.501	Karrhalde
3.502	Rausimoos

<b>Aussichtspunkte, § 21 BNO</b>			
5.01	Rüti	5.08	Rank
5.02	Himmelrich	5.09	Degermoos
5.03	Chapf	5.10	Gitlere
5.04	Schachen	5.11	Steinadler
5.05	Folchenegg	5.12	Hütterai
5.06	Lättehof	5.13	Schlad
5.07	Fingert		

## Zusammenstellung der Kulturobjekte (§ 22 - 23 BNO)

<b>Gebäude mit Substanzschutz, § 22 BNO</b>		
4.14	Kapelle St. Anna	Husen
4.15	Doppelhaus Nr. 192	Husen
4.16	Wohnhaus Müller	Brunnengasse 12
4.17	Bauernhaus	Mühleweg 2
4.18	Mühle mit Wehranlage	Mühleweg 1
4.19	Ortsmuseum	Chratzstrasse 2
4.20	Gemeindehaus	Zürichstrasse 34
4.21	Judenhaus	Vogelsangstrasse 19
4.22	Jüdisches Frauenbad	Dorfplatz Spycher
4.23	Bauernhaus	Landstrasse 40
4.24	Rest. Rössli, Sägerei, Wehranlage (ganze Liegenschaft)	Landstrasse
4.25	Schulhaus	Vogelsang
4.26	Siegristenhaus	Vogelsang
4.27	Judenhaus	Vogelsangstrasse 3
	Judenhaus	Vogelsangstrasse 5
4.29	Judenhaus	Vogelsangstrasse 9
	Judenhaus	Vogelsangstrasse 11
4.30	Judenhaus	Vogelsangstrasse 13
	Judenhaus	Vogelsangstrasse 15

**Wegkreuze, § 23 BNO**

4.301	Kreuz bei der Kirche
4.303	Gwandle
4.304	Freienwilerstrasse
4.306	Degermoosstrasse
4.307	Degermoos
4.308	Eingangs Degermoos von Loohof
4.309	Surbtalstrasse Unterlengnau
4.310	Schache
4.312	Fingert
4.313	oberhalb Lättehof
4.314	Vogelsangstrasse/östlich Wannehof
4.315	Himmelrich
4.316	Zürichstrasse
4.317	Surbtalstrasse

**Brunnen, § 23 BNO**

4.401	Landstrasse (b. H. Schmid)
4.402	Schützenhausweg, 1856 (b. K. Suter)
4.403	Landstrasse, 1888 (b. Tommers)
4.404	Landstrasse (b. St. Müller)
4.405	Zürichstrasse, "Geburtstagsbrunnen", 1884 (b. Dr. Reimann)
4.406	Chratzstrasse, 1899 (b. Lehrer Spörri)
4.407	Chratzstrasse, Seilerbuck, 1899
4.408	Waschbrunnen, 1859 (bei der Mühle)
4.409	Surbtalstrasse, Haus Nr. 155
4.410	Friedhofbrunnen
4.411	Dorfbrunnen Husen, 1848 (neben der Kapelle)
4.412	Dorfbrunnen Degermoos, 1855 (b. Andermatt)
4.413	Strasse Richtung Loohof (b. Graber)

**Weitere Kulturobjekte, § 23 BNO**

4.50	"Bierkeller" Fledermaushöhle Chapf
------	------------------------------------

## Zusammenstellung des Orientierungsinhaltes

<b>Denkmalschutzobjekte</b>		
4.11	Synagoge (unter Denkmalschutz)	Dorfplatz
4.12	Kapelle St. Fridolin (unter Denkmalschutz)	Vogelsang
4.13	Dorfkirche St. Martin (nur Kirchturm und Kanzel unter Denkmalschutz)	Dorfzentrum
4.302	Friedhofkreuz (Kulturobjekt unter Denkmalschutz)	
4.311	Wegkreuz Vogelsang (Kulturobjekt unter Denkmalschutz)	

<b>Archäologische Fundstellen</b>	
4.201	Siedlungs-/Produktionsstelle Bifig (jungsteinzeitlich)
4.202	Siedlungsstelle Folchenegg (jungsteinzeitlich)
4.203	Fundstelle Schnurbel
4.204	Römische Fundstelle Chilstet
4.205	Römisches Gebäude Chilstet

<b>Grundwasser- und Quellfassungen</b>			
6.01	Mülihalde	6.07	Boden
6.02	Wannenhof	6.08	Herdlen
6.03	Heerlen	6.09	Degermoos
6.04	Obere Wanne	6.10	Husen
6.05	Untere Wanne	6.11	Hütterai/Husen
6.06	Moosbrunnen		