



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 24. August 2005

Mitwirkungsbericht vom: 31. Oktober 2005

Öffentliche Auflage vom 12. September bis 12. Oktober 2005

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Der Gemeindeammann:

Sig. Johann Kiener

Der Gemeindegemeinder: (sic)

Sig. Andreas Spring

Vom Regierungsrat genehmigt am

Stand Oktober 05



Flury Ingenieurernehmung AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, Planer
Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79, 5703 Seon
Telefon 062 / 769 71 40
Telefax 062 / 769 71 50

Inhaltsverzeichnis

1. GELTUNGSBEREICH	5
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	5
1.2 Übergeordnetes Recht	5
2. RAUMPLANUNG	5
2.1 Nutzungspläne und weitere Planungsinstrumente ¹⁾ , Planungsgrundsätze	5
2.3 Sondernutzungsplanung	6
3. ZONENVORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauzonen	6
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	6
3.1.2 Kernzone	6
3.1.3 Wohnzonen	7
3.1.4 Mischzonen	8
3.1.5 Gewerbezone	8
3.1.6 Industriezone	9
3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
3.2 Landwirtschaftszonen	10
3.2.1 Landwirtschaftszone	10
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	10
3.3 Schutzzonen	11
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	11
3.3.1.1 Uferschutzstreifen	12
3.3.2 Besondere Waldstandorte	13
3.4 überlagerte Schutzzonen	13
3.4.1 Landschaftsschutzzone	13
3.4.2 Quellwasserschutzzone	14
3.5 Schutzobjekte	14
3.5.1 Naturobjekte	14

3.5.2 Geschützte Gebäude	15
3.5.3 Übrige Kulturobjekte.....	16
4. DEFINITIONEN	16
4.1 Ausnützung	16
4.1.1 Ausnützungsziffer	16
4.1.2 Gewerbe	17
4.2 Abstände.....	17
4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland	17
4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	17
4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister.....	18
4.2.4 Strassenabstand.....	18
4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken.....	18
4.3 Arealüberbauung.....	19
4.5 Messweise	19
4.5.1 Gebäudeprofil.....	19
4.5.2 Geschosse.....	20
5. BAUVORSCHRIFTEN	20
5.1 Erschliessung	20
5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum	20
5.2 Technische Bauvorschriften	20
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	20
5.2.2 Energiesparmassnahmen	21
5.3 Wohnhygiene.....	21
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen.....	21
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	21
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten	22
5.4 Ausstattung	22
5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze.....	22
6. Schutzbauvorschriften	24

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz.....	24
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	24
6.1.2 Dachgestaltung	24
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung.....	25
6.2 Umweltschutz	26
6.2.1 Einwirkungen.....	26
6.2.2 Lärmschutz	26
7. VOLLZUG UND VERFAHREN	27
7.1 Zuständigkeit	27
7.2 Gebühren	27
7.3 Vollzugsrichtlinien Natur- und Landschaftsschutz	27
8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	27
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts.....	27
9. ANHANG	28
Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte.....	29
Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss §§ 20, 21 BNO	29
Anhang 9.3 Messweise, Gebäudeprofil.....	30
Anhang 9.4 Baugebührenordnung	31

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1 (MBNO, alt Art. 1)

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

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

3Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2 (MBNO, alt Art. 1)

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

2. Raumplanung

2.1 Nutzungspläne und weitere Planungsinstrumente²⁾, Planungsgrundsätze

§ 3 (alt Art. 28, 32)

Kulturlandplan, Bauzonenplan 1Der Kulturlandplan 1: 5'000 sowie der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Planungsgrundsätze 2Bei der Siedlungsentwicklung ist auf die folgenden hauptsächlichsten Zielsetzungen bzw. konzeptionellen Überlegungen zu achten:

- Die Gemeinde soll sich konstant und gesund entwickeln (Wohnen und Gewerbe).
- Die Überbauung der Baulandreserven ist soweit möglich zeitlich zu steuern.
- In den weitgehend überbauten Gebieten ist eine geringfügige Verdichtung zu ermöglichen. Die das Dorfbild prägenden Vorgärten und Bauerngärten sind dabei aber zu berücksichtigen.
- Die Entwicklung vom bestehenden Zentrum ist zu fördern. Neue Siedlungen haben sich am Erscheinungsbild des Dorfes zu orientieren.

¹⁾ Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

²⁾ **Weitere Pläne und Planungsinstrumente:** Weitere Pläne und Planungsinstrumente (Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) können durch den Gemeinderat erstellt und erlassen werden. Sie sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine direkte für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu. Sie werden bei der Sondernutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen (vgl. Kap. 2.1.4 BNR). Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Landschaftsinventar: Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen (6 Abs. 4 NLD).

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 4 (MBNO, ca. alt Art. 29-31)

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

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 5

Bauzonen 1Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Aus-nutzung	Firsthöhe	Gebäude-höhe	Gebäude-länge max.	Grenzabstand klein / gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K braun	-	15 m x	10 m x	o	o	-	III	§ 6
Wohnzone WE	WE gelb	0.30	10.20 m	7.20 m	22 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohnzone W2	W2 orange	0.45	11.00 m	8.00 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohn- + Gewerbezone	WG orange schraffiert	0.55 ¹⁾ 0.65 ²⁾	11.50 m	8.50 m	40 m x	4 m	8 m	III	§ 8
Gewerbezone	G violett	o	o	9.50 m x	30 m x	4 m	-	III	§ 9
Industriezone	I blau	o	o	vgl. § 10	o	o	o	IV	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11

¹⁾ bei reiner Wohnnutzung oder reiner Gewerbenutzung

²⁾ total Mischnutzungen bei Mindestanteil Gewerbe von 0.45

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

3In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

5Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Raumhöhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden.

3.1.2 Kernzone

	§ 6 (alt Art. 43)
<i>Kernzone Zweck, Zielsetzung</i>	¹ Die Kernzone umfasst den historisch wertvollen Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist sowie angrenzende Gebiete. Sie dient einerseits der Erhaltung der für das Ortsbild charakteristischen Baustrukturen und Freiräume und andererseits der massvollen Verdichtung und angepassten Erneuerung sowie der Schaffung eines lebendigen Wohn-, Geschäfts- und Gemeinschaftszentrums.
<i>Nutzung</i>	² Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Landwirtschaft. ³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden sofern die bestehende erhaltungswürdige Baustruktur (Bausubstanz) dadurch nicht beeinträchtigt und vorrangig erhalten wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Ersatzbauten (Neubauten) bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur erreicht wird.
<i>Einordnung, Gestaltungsplan</i>	⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Neubauten sowie Um-, Neben- und Anbauten müssen sich in Stellung, Form, Dachgestaltung, Material und Farbe usw. dem bestehenden Ortsbild einordnen (vgl. § 45 BNO). Der Gestaltungsplan (Kernzonendetailplan mit den zugehörigen Spezialbauvorschriften) ist zu berücksichtigen. ⁵ Der Gemeinderat kann im Rahmen von Umbauten, Nutzungserweiterungen und bewilligungspflichtigen Fassadenrenovierungen Verbesserungen von Gestaltungsmängeln verlangen. ⁶ Aussenantennen und Parabolspiegel haben sich gut ins Ortsbild einzupassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist bewilligungspflichtig. ⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit erforderlich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh (vor der Projektierung) anzuzeigen und zu Grundsatzfragen Vorabklärungen oder Vorentscheide einzuholen.
<i>Fachbericht</i>	⁸ Bei Neubauten und substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) sowie bei Erschliessungen beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.
3.1.3 Wohnzonen	
	§7 (alt Art. 44 u. 45)
<i>Wohnzonen</i>	Die Wohnzonen WE und W2 dienen dem Wohnen. Zulässig sind nicht störende Betriebe.

3.1.4 Mischzonen

§ 8 (alt Art. 46)

Wohn- und Gewerbezone Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

3.1.5 Gewerbezone

§ 9 (alt Art. 47)

Gewerbezone ¹Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

Nutzungseinschränkungen ²Innerhalb der Gewerbezone sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit insgesamt höchstens 500 m² Nettoladenfläche zulässig.

Betriebswohnungen ³Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Massvorschriften ⁴ In Ergänzung und Präzisierung der Regelbauvorschriften von § 5 BNO (Fussnoten zur Tabelle) bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung und die Firsthöhe. Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Gemeinderat von den Richtwerten gemäss § 5 BNO abweichen.

Einordnung, Umgebungsgestaltung, Fachgutachten ⁵Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 45 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten auf Kosten des Baugesuchstellers einverlangen.

⁶Mindestens 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche bzw. ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und angemessen und am Zonenrand nach einem von der Gemeinde vorgegebenen Gesamtkonzept zu bepflanzen.

⁷Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

3.1.6 Industriezone

§ 10 (alt Art. 48 + Teiländerung)

Industriezone

- ¹Die Industriezone I gliedert sich in folgende Nutzungsbereiche:
- a) Industrielles Zonengebiet in den Bereichen:
 1. Teilbereich A für Bauten mit einer Gebäudehöhenbegrenzung auf 497.30 m über Meer;
 2. Teilbereich B für Bauten mit einer Gebäudehöhenbegrenzung auf 491 m über Meer;
 - b) Landschaftsschutzbereich, umfassend:
 3. Teilbereich C für Erschliessungsanlagen;
 4. Teilbereich D mit Bauverbot für Hochbauten.

²Die Industriezone I ist für stark störende Gewerbe- und Produktionsanlagen und zugehörige Verkehrs- und Erschliessungsanlagen sowie für die vorgeschriebene Begrünung bestimmt.

Nutzungseinschränkungen

³Innerhalb der Industriezone sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit insgesamt höchstens 500 m² Nettoladenfläche zulässig.

Betriebswohnungen

⁴Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Erschliessungsbereich C

⁵Der Erschliessungsbereich C ist für Verkehrs- und Erschliessungsanlagen, unterirdische Bauten und Anlagen sowie für die vorgeschriebene Begrünung und allfällige Einzäunungen oder anderweitige Geländesicherungsmassnahmen bestimmt.

Teilbereich D

⁶Der Teilbereich D ist bestimmt für Grünflächen und Ruderalflächen. Hochbauten sind nicht zulässig. Unterirdische Bauten und Anlagen, die vollumfänglich unter dem gewachsenen Terrain liegen und mit einer Humus- und Erdschicht von mindestens 0.80 m Stärke überdeckt sind, sind erlaubt.

⁷Überschreitungen bei den Gebäudehöhenbegrenzungen können für einzelne technisch bedingte Anlageteile, die optisch nur unbedeutend in Erscheinung treten, gestattet werden, wenn keine anderweitigen technischen Alternativlösungen zur Verfügung stehen.

Einordnung, Umgebungsgestaltung

⁸Kubische Gliederung, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und die Begrünung haben den Ansprüchen der exponierten landschaftlichen Lage in der Endmoräne Rechnung zu tragen.

⁹Mindestens 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche bzw. ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten. Die Begrünung der Umgebung hat nach dem Konzeptplan zu erfolgen und ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

¹⁰Für die Gesamtanlage inkl. Parkierung, Erschliessung, Ver- und Entsorgung und die Begrünung ist ein Konzeptplan zu erstellen und mit einem Modell zu dokumentieren. Zur Beurteilung der einzelnen Baugesuche ist für die jeweilige Etappe das Richtmodell mit einer Nachbildung des zu erstellenden Gebäudeteils zu ergänzen.

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 11 (alt Art. 48)

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 12 (alt Art. 14 NO) neu nach MBNO

Landwirtschaftszone

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

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

Ersatzaufforstungen

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 13 (alt Art. 14 NO) neu nach MBNO

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für 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.

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 14 (alt Art. 17NO) Neu ist Abs. 6 MNBO

Naturschutzzonen im Kulturland ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen, nicht gestattet.

³Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzziels können bewilligt werden.

⁴Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzuliegende, Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵Folgende im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzonen	grün	Erhaltung und Entwicklung von auf die Standorte angewiesene Tier- und Pflanzengemeinschaften	Alles unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann.
Magerwiese	gelb	Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15 Juni.

3.3.1.1 Uferschutzstreifen

§ 15 (alt Art. 20 NO)

Uferschutzstreifen ¹Der Uferschutzstreifen dient der ungeschmälernten Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation. Soweit sich keine Beeinträchtigungen der Ufervegetation ergeben, ist die Nutzung als Heuwiese gestattet. Das Schnittgut ist zu entfernen.

²Der Uferschutzstreifen umfasst längs den bezeichneten, bestehenden oder offen fliessenden Gewässern folgende Landflächen, die der staatlichen Gesetzgebung über die Gewässer ganz oder teilweise unterstehen:

Gewässer	Lage/Abschnitt, Bezeichnung
a) Suhre	Von der Gemeindegrenze Staffelbach bis zur Einmündung Gründelbach: - östliches Ufer bis und mit begleitendem Flurweg Von der Einmündung Gründelbach bis zur Kantonsgrenze: - östliches Ufer bis und mit Wegparzelle Inv. Nr. 588
b) Gründelbach	Von der Mündung bis zur Brücke Marchsteinweg: - nördliches Ufer bis und mit begleitendem Flurweg - südliches Ufer, Gewässerparzellenanteil und 2 m-Streifen auf der angrenzenden Landwirtschaftsparzelle Von der Brücke Marchsteinweg bis zum Grenzpunkt Inv. Nr. 293: - nördliches Ufer, Gewässerparzellenanteil und 2 m-Streifen auf der angrenzenden Landwirtschaftsparzelle - südliches Ufer, Gewässerparzellenanteil vom Grenzpunkt Inv. 293 bis Landstrasse G: - keine Ausscheidung, überlagert durch Naturschutzgebiet südlich der Landstrasse G: - über die bestehende Bachbestockung hinaus beidseitig ein 4m-Streifen
c) andere Bäche im Kulturland	Von der Gewässergrenze beidseitig ein 3 m-Streifen.
d) offene Bäche im Baugebiet	Ausscheiden mit den Mitteln des Planungsrechts nach BauG.

3.3.2 Besondere Waldstandorte

§ 16 (alt Art. 16 NO)

Besondere Waldstandorte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum seltener, gefährdeter und dadurch schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollen in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind die Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten und Anlagen zu beachten.

³Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für die Beratung der Eigentümer und die Anzeichnung.

⁴In den mit „R“ (Reservat) bezeichneten Flächen unterbleibt jegliche forstliche Nutzung mit Ausnahme von Eingriffen im Interesse der Schutzziele.

⁵In den mit „A“ (Altholzinsel, Eichholz) bezeichneten Flächen unterbleibt jegliche forstliche Nutzung mit Ausnahme von Eingriffen im Interesse der Schutzziele. Vorbehalten sind die Regelungen gemäss Vereinbarung.

3.4 überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 17 (alt Art. 15 NO)

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 Abs. 1 BNO. Unter Vorbehalt von Abs. 3 und 4 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, die (Gewässer-)Renaturierung, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Neue 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.

3.4.2 Quellwasserschutzzone

§ 18 (alt Art. 10)

Quellwasserschutzzone

¹Im Kulturlandplan sind die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörigen Schutzzonen als Orientierungsinhalt eingetragen.

²Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt. Im übrigen gelten die Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der dazu gehörenden Ausführungserlasse.

3.5. Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 19 (alt Art. 21, 22, 23, 24, 25)

Naturobjekte

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

²Die Fläche von Hecken in der Bauzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

3Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze	hellgrüne Signatur Ufergehölze mit grauem Kreissymbol	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	- Punktlinie	- Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begrädigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen - vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird
Hochstammobstbestände	grün schraffiert		- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (innert 1 Jahr); Nussbäume immer durch solche der gleichen Gattung - Neu und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkte	rot	- Aussicht freihalten	- der vorgelagerte Bewuchs so zurückschneiden, dass die zu schützende Aussicht nicht ungebührlich beeinträchtigt wird

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 20 (neu)

Gebäude mit Substanzschutz

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

²Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 21 (alt Art. 24)

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Es gelten insbesondere folgende Bestimmungen:

Historische Verkehrswege ³⁾	schwarze Kreuzlinie	- erhalten	- keine Belagsänderungen
Übrige Kulturobjekte	rot	- erhalten	- dürfen nicht beseitigt werden

4. Definitionen⁴⁾

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 22 (alt § 56/2)

Ausnützungsziffer

¹An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse⁵ nicht angerechnet.

Ausnützungszuschlag für Wintergärten

²Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er ist auf 10 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

für behindertengerechte Bauweise

³Für behindertengerechte Bauweise wird ein Zuschlag von 5 % der Ausnützung gewährt.

⁴ Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.

³⁾ **Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS):** Das Inventar (Plan und Bericht) beschreibt die im Gelände belegbaren Verbindungen früherer Zeitepochen; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

⁴⁾ Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV.

⁵⁾ Für die Definition Dach- und Attikageschoss ist §16 und 16 a ABauV sowie § 32 BNO massgebend

4.1.2 Gewerbe

§ 23 (alt § 56/2)

Gewerbe, zulässiger Störgrad

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

4.2 Abstände⁶⁾

4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland ⁷⁾

§ 24 Neu)

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 2.0m einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§47 Abs. 2 BauG).

³Gegenüber dem Kulturland ist für Einfriedigungen und Stützmauern ein Grenzabstand von 60 cm einzuhalten.

4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände

§ 25 (alt Art. 63)

Ungleiche Verteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Bauge such einzureichen.

²Gegenüber von Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

³Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

⁶⁾ Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁷⁾ Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister

§ 26 (Neu, alt Art. 41/5))

Grenzabstand zu Privatstrassen

¹Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV.

Grenzabstand für Erdregister

²Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

4.2.4 Strassenabstand

§ 27 (Neu, alt Art. 65)

Stützmauern Einfriedigungen

¹Stützmauern und Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.80m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- und Radweg liegt. Für höhere Stützmauern und Einfriedigungen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.

Böschungen

²Böschungsfuss und -kante müssen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen einen Mindestabstand von 60 cm einhalten.

Einfriedigungen und Hecken

³Einfriedigungen und Hecken gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher sein als 1.80m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

Ausnahmen, Beseitigungsrevers

⁴Entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen kann für Tiefbauten, insbesondere Parkieranlagen, das Näherbauen gestattet werden, wenn dafür ein Bedürfnis ausgewiesen wird und weder für die Strasse noch für die Werkleitungsführung und die Umgebungsarbeiten Nachteile zu erwarten sind. Der Gemeinderat kann ein Beseitigungsrevers verfügen und im Grundbuch anmerken lassen.

4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken

§ 28 (alt Art. 75, 76)

Einfriedigungen, Hecken

¹Einfriedigungen und Hecken zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Sie dürfen an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gestellt werden. Im Übrigen gelten für die Abstände von Pflanzungen die Vorschriften von §§ 88, 89 EG ZGB.

Stützmauern und Böschungen

²Stützmauern zwischen privaten Grundstücken dürfen innerhalb der Bauzone bis zu einer Höhe von 0.80m an die Grenze gesetzt werden. Der Grenzabstand von Stützmauern bis 1.80m beträgt 50 cm. Höhere Stützmauern sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse ab dem niedriger gelegenen, gewachsenen Boden.

- Weitere Bestimmungen*
- ³Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gestellt werden.
- ⁴Für Einfriedigungen ausserhalb der Bauzone gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.
- ⁵Einfriedigungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.
- ⁶Über die Gestaltung von Stützmauern und Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.
- ⁷Mauern müssen, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden. Die Schutzgeländer sind gemäss den einschlägigen Sicherheitsvorschriften der SIA-Normen auszubilden.
- Böschungen⁸⁾*
- ⁸Böschungsfuss und -kante müssen mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Böschungen an der Grenze errichtet werden.

4.3 Arealüberbauung⁹⁾

- Zonenzulässigkeit*
- § 29 (alt Art. 42)**
- ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen WE, W2, K mit Ausnahme der Erhaltungsbereiche und WG2 zulässig. Sie müssen eine zusammenhängende Arealfläche von mind. 2'000 m² aufweisen.
- ²Die zonengemässe Gebäudehöhe darf in der Zone WE sowie in der Zone W2 in den neu eingezonten Gebieten „Mösl“ und „Feldweg“ nicht erhöht werden. In den übrigen Bereichen der Zonen W2, K und in der Zone WG2 kann die Gebäudehöhe um 3.00m erhöht werden.
- ³Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.

4.5 Messweise

4.5.1 Gebäudeprofil

- Gebäudeprofil*
- § 30 (alt Art. 58)**
- ¹Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Dachneigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.

⁸⁾ Böschungen sind standfest zu errichten; Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten.

⁹⁾ Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 21 ABauV, Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV, Gutachten gemäss § 33 ABauV. Der Gemeinderat verlangt in der Regel, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden (§ 21 Abs. 3 ABauV).

- Geschosszahl*
- ²Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

4.5.2 Geschosse

- § 31 (alt § 59/2)**
- Untergeschoss, Abgrabung*
- Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten in Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie Haus- und Kellerzugängen kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.
- § 32 (alt § 59/4)**
- Dachgeschoss*
- Dachgeschosse dürfen einen Kniestock von max. 1.40 m aufweisen. Die Dachneigung darf max. 45° aufweisen.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum

- § 33 (alt Art 33 Form neu nach MBNO bzw. Schöffland)**
- Verkehrsanlagen¹⁰⁾*
- ¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- Benützung von Privateigentum*
- ²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
- ³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- ⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

- § 34 (alt Art. 53-55)**
- Allgemeine Anforderungen*
- ¹Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

¹⁰⁾ Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG, bzw. Strassenreglement der Gemeinde.

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 35 (alt Art. 54)

Energiesparmassnahmen:
- Heizanlagen

1 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.

- Nachisololation

²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

³Der Charakter der Gebäude und schutzwürdigen Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 36 (alt Art. 67)

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 37 (alt Art. 68)

Raummasse

1Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
 - Vollgeschoss mind. 2.40 m
 - Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m²

- Raumgrösse
 - Wohn-, Schlafräume mind. 10 m²

Fenstergrössen

- Fensterfläche (Rohlichtmass) 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), mind. aber 0.8 m²
- Küchen (Kochnischen), Badezimmer und WC-Räume können künstlich belüftet und belichtet werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

Nebenräume

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum
- pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller
- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Ihre Mindestdiefe hat 1.50 m zu betragen.

³In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38 (alt Art. 69)

Türen, Gänge, Treppen, Geländer

¹Die Mindestbreite bei Mehrfamilienhäusern beträgt für Haustürbreiten 1.00 m, Wohnungsabschlusstürbreiten 0.90 m. Die Mindestbreite bei Mehrfamilienhäusern für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m; bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m.

²Die Mindesthöhe von Geländern und die Geländerdurchlässe müssen den einschlägigen Sicherheitsvorschriften der SIA-Normen entsprechen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten

§ 39 (alt Art. 21, neu MBNO)

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

5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze

§ 40 (alt Art. 71, 72)

Anordnung von Abstellplätzen ¹¹⁾

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

²Bei Wohnbauten müssen pro Wohnung bis 4½ Zimmer mindestens 1,5 Abstellplätze erstellt werden; für Wohnungen ab 5 Zimmer und für Einfamilienhäuser jedoch mindestens 2.

Sammelparkierungen, Waschplätze

³Bei Sammelparkierungen sind die vorgeschriebenen Abstellplätze unterirdisch anzulegen oder zu überdecken, wenn der Schutz der Umgebung es erfordert und die Kosten zumutbar sind. Bei Bedarf und grösseren Überbauungen kann der Gemeinderat Waschplätze verlangen.

¹¹⁾ Für die Umschreibung der Begriffe, Zufahrten und die Anzahl Abstellplätze und die technische Gestaltung gelten im übrigen die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie (§ 25 ABauV).

- Garagenvorplätze, Zufahrten* ⁴Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.
- ⁵Der Garagenvorplatz muss dem einzustellenden Fahrzeug Raum bieten. Die minimale Tiefe beträgt 5.50 m.
- ⁶Zufahrten dürfen in der Regel höchstens 15% Neigung aufweisen und sind mit einer vertikalen Ausrundung an die Strassen anzuschliessen
- § 41 (alt Art. 66)**
- Velos, Kinderwagen* In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
- § 42 (alt Art. 66)**
- Entsorgungsplätze* Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind genügend grosse Containerräume oder gegen Einsicht abschirmbare Container- und Kompostplätze zu schaffen. Mögliche Standorte sind mit dem Gemeinderat festzulegen.
- § 43 (alt Art. 73, MBNO)**
- Spielplätze* ¹Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind für die entsprechenden Altersstufen Kinderspielplätze anzulegen.
- ²Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen¹²⁾ über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
- ³Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

¹²⁾ Die Richtlinien der Pro Juventute enthalten wertvolle Hinweise zur kindergerechten Gestaltung von Aussenräumen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 45 (alt Art. 51)

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

- Stellung (Firstrichtung),
- Grösse der Baukörper,
- Wirkung im Strassenraum,
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- Dachform, Dachneigung,
- Fassadengliederung,
- Materialwahl, Farbe,
- Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 46 (alt Art. 58)

Dachgestaltung ¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und Farbe auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

Flachdächer ²Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

Firstrichtung ³In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben.

Dachdurchbrüche ⁴Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 47 (alt Art. 76)

Aussenraumgestaltung

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

²Wer 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. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft einen statischen Nachweis in Auftrag geben oder verlangen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar, spätestens jedoch 2 Jahre nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

6.1.4 Materialablagerungen

§ 48 (alt Art. 48)

*Materialablagerungen*¹³

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Industrie- und Gewerbezone und, in begründeten Fällen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, in den Mischzonen bewilligt werden.

²Der 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.

6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 49 (alt Art. 51, Abs. 2 wie Schöffland)

Baulücken, Brandruinen

¹Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen innert 1 Jahren vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

Ökologischer Ausgleich

²Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Gewächse zu verwenden.

¹³ Ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 50 (alt Art. 48, 52, MBNO)

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

6.2.2 Lärmschutz¹⁴⁾

§ 51 (alt Art. 55, MBNO)

*Lärmschutz
Vorsorgeprinzip*

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

¹⁴⁾ Gemäss den in § 6 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 52 ((*MBNO, alt Art. 4 BO, alt Art. 1 und alt Art. 4 NO*))

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 53 (*MBNO, alt Art. 5 BNO*)

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien Natur- und Landschaftsschutz

§ 54 (*alt Art. 4 NO, Entwurf Nutzungsreglement besondere Waldgebiete*)

Vollzugsrichtlinien, Nutzungsreglement

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug (Schutz und Unterhalt) des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. ein Nutzungsreglement.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55 (*alt Art. 48*)

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 23. November 1993
- b) der Bauzonenplan vom 23. November 1993
- c) die Teiländerung Industriezone vom 23. November 1993
- d) der Kulturlandplan vom 23. November 1993
- e) die Ausnutzungsvorschriften (Ziff. 3) des Gestaltungsplan / Kernzonendetailplan vom 23. November 1993

9. Anhang

Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Zone/ Objekte	Inv. Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
Schutzzonen: - Magerwiesen (vergl. § 14 BNO)	8/3.1-9	Scheibenstand
	8/3.1-8	Heimehool
	4/3.4-14/14	Chappelenacher
	7/3.1-5	Holzmatte
	8/3.1-9	Wegbord Heimehool
	7/3.1-6	Weidbord Chilacher
	11/3.1-11	Grube Lützelau
- Naturschutzzonen (vergl. § 14 BNO)	4/3.1-1/3	Büel
	7/3.1-4	Rütiberg
	7/3.2-1	Gründelweiher
	7/3.4-28	Entwässerungsgraben
	11/3.1-10	Lützelau
	12/3.7-1	Rossrügge

Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss §§ 20, 21 BNO

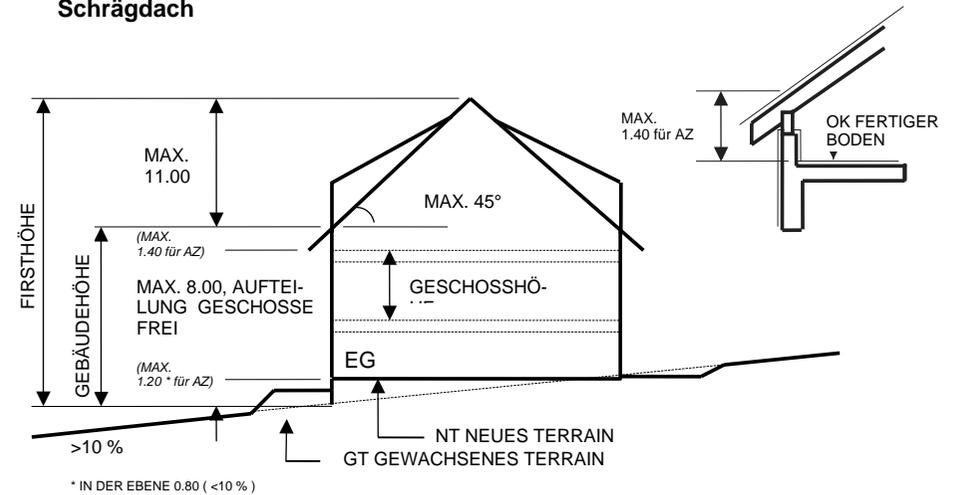
Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.	Grundeigentümer ¹⁵⁾
Substanzschutz	901	34	40	„Bauernhaus“, 1894; Luzernerstrasse 34	Ruedi Eichenberger-Moser Luzernerstrasse 34e
Kulturobjekt	902	---	38	Brunnen beim Gasthof „Sternen“, 1860, Luzernerstrasse 48	Werner Rufer-Häfeli, Luzernerstr. 48
	903	---	296	Grenzstein, 17. Jh. ?, östlich der alten Strasse nach Triengen	Staat Aargau
	904	---	325	Steinbogenbrücke über den Gründelbach 1826; alte Strasse nach Triengen	Gertrud Stadelmann-Fischer, Triengen

¹⁵⁾ Stand Dezember 2004

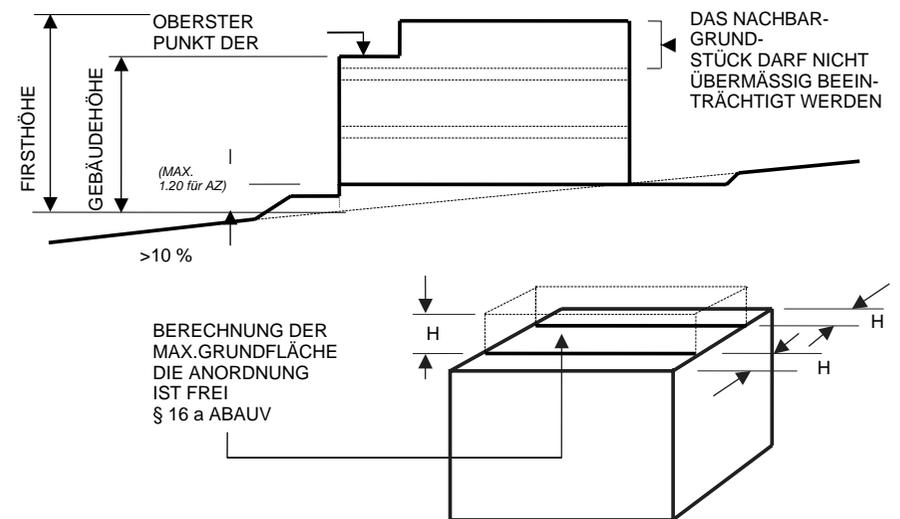
Anhang 9.3 Messweise, Gebäudeprofil

Beispiel: Zone W2, Zweigeschossige Bauten am Hang (Neigung mehr als 10%)

Schrägdach



Flachdach mit Attikageschoss



Anhang 9.4 Baugebührenordnung

(nicht Genehmigungsinhalt)

Für Gesuche um Vorentscheide, Baugesuche, Baukontrollen, Planänderungen etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

1. Vorentscheide

Nach Aufwand; mindestens 0.5 % der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung

2. Baugesuche

2.1 Bewilligte Baugesuche

- a) 2.5 ‰ der errechneten Bausumme für die ersten Fr. 500'000.—, 2.0 ‰ ab Fr. 500'000.—; für Gebäude aufgrund der Kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.—.
- b) Kleinbauten sowie geringfügige Um-, An- und Aufbauten nach Aufwand; mindestens aber Fr. 150.—.

2.2 Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand, im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche

3. Baukontrollen

Die Kosten für die Vornahme der Baukontrollen sind in den Gebühren enthalten. Zusätzlich gebührenpflichtig sind jedoch die Kontrollen der Schutzraumunterlagen und die Abnahme der entsprechenden Räume sowie die Erteilung von Brandschutzbewilligungen und deren Kontrollen. Diese Aufwendungen werden separat nach Aufwand verrechnet.

4. Planänderungen

Nach Aufwand, gemäss Umfang der vorgenommenen Änderungen.

5. Benützung von öffentlichen Grund und Boden

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) sowie auch Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 2.— pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Eine Verrechnung erfolgt erst bei einem fälligen Betrag über Fr. 50.—.

6. Allgemeines

6.1 Gutachten

Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, sind voll zu ersetzen.

6.2 Mehraufwendungen

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu ersetzen.

6.3 Übriges

Die Kosten für Publikationen, Profilkontrollen etc. sind von der Bauherrschaft voll zu ersetzen.

6.4 Zahlungspflicht

Die Zahlungspflicht entsteht 30 Tage nach Erhalt der Rechnung