

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 17. Oktober 2016 bis 15. November 2016
Vorprüfungsbericht vom: 8. Januar 2018
Öffentliche Auflage vom: 23. April 2018 bis 22. Mai 2018
Beschlissen von der Gemeindeversammlung am: 23. November 2018

Der Gemeindeammann



Der Gemeindegeschreiber



Genehmigung: .

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000216 vom: 6. März 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 20. Mai 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

INHALTSVERZEICHNIS

1.	TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2.	TEIL	RAUMPLANUNG	
		2.1 Planungsgrundsätze	1
		2.2 Sondernutzungsplanung	2
		2.3 Weitere Planungsinstrumente	3
3.	TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
		3.1 Bauzonen	5
		3.2 Landwirtschaftszonen	10
		3.3 Schutzzonen	11
		3.4 Überlagerte Schutzzonen	13
		3.5 Schutzobjekte	15
4.	TEIL	DEFINITIONEN	
		4.1 Nutzungsdichte	17
		4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	17
		4.3 Abstände	18
		4.4 Weitere Definitionen	19
5.	TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
		5.1 Erschliessung	20
		5.2 Technische Bauvorschriften	20
		5.3 Wohnhygiene	21
		5.4 Ausstattung	22
6.	TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ	23
7.	TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	28
8.	TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	29
ANHANG		1.1 Gebäude mit Substanzschutz	30
		1.2 Kulturobjekte	30
		1.2 Kantonale Denkmalschutzobjekte	31

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1

Geltungsbereich

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ 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

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität,
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile und Stärkung der öffentlichen Räume,
- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen"),
- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche und gesellschaftlich/soziale Entwicklung,
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,

- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- 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.

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

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

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

² Der Gemeinderat kann in Ergänzung zu den Bestimmungen von § 21 Abs. 1 BauG 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 „Andermatt-Areal“

³ Mit dem Gestaltungsplan „Andermatt“-Areal im Sinne von § 21 BauG sollen die Voraussetzungen für eine sorgfältige und nachhaltige Überbauung und Gestaltung der Freiräume geschaffen werden. Es sind nachfolgende Zielvorgaben zu erfüllen:

- gute Setzung/Einordnung der Bauvolumen ins Ortsbild unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung. Im nordwestlichen, dem Dorf zugewandten Teil des Areals, muss typologisch und proportional auf die Dorfzone reagiert werden,
- neue, attraktiv gestaltete öffentliche Langsamverkehrsachse (Zürcherstrasse - Schulweg),
- ortsbauliche und freiräumliche Akzente mit hoher Ausstrahlungskraft an den Endpunkten dieser Achse,
- rationelle Erschliessung mit gemeinschaftlicher, unterirdischer Anlage der Pflichtparkplätze,
- attraktive und siedlungsverträgliche, beide Strassenseiten verbindende Platzgestaltung im Bereich der Zürcherstrasse,
- energieeffiziente CO²-reduzierende Gebäude- und Heizformen,
- Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 LSV.

Ein gegenüber der Grundordnung zusätzliches Vollgeschoss ist nur entlang der Zürcherstrasse ab Höhe Chileweg zulässig.

Gestaltungsplanpflicht „Griesacher“

⁴ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Griesacher“ gelten folgende Zielvorgaben:

- Zwecks Qualitätssicherung ist ein der Gestaltungsplanung vorgelagertes Varianzverfahren (z.B. Wettbewerb) durchzuführen,
- sorgfältige, die landschaftlich exponierten Hanglage berücksichtigende Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
- rationelle Erschliessung,
- weitgehend zusammengefasste Anlage der Pflichtparkplätze.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

¹ 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.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen begleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

§ 6

Inventare
Grundlagenpläne

¹ 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. TEIL

ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnützungsziffer AZ	Baumassenziffer BZ	Max. Fassadenhöhe ¹⁾	Max. Gesamthöhe	Max. Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
								klein	gross		
Dorfzone	D braun	3	-	-	(10.5)	(14.0)	30	o	o	III	§ 8
Wohnzone Hang	WH gelb	2	0.45	-	7.0	9.0	25	4	8	II	§ 9
Wohnzone	W2 hell- orange	2	0.5	-	8.0	11.0	25	4	8	II	§ 9
Wohn- u. Gewerbe- zone	WG2 hellrot	2	0.55	-	8.0	12.0	25	5	8	III	§ 10
Wohnzone	W3 orange	3	0.7	-	10.5	13.0	30	6	10	II	§ 9
Wohn- u. Gewerbe- zone „Andermatt- Areal“	WG3 rot	3	-	-	10.5	13.0	-	4	8	III	§ 10
Wohn- u. Gewerbe- zone	WG3 rot	3	0.75	-	10.5	13.0	-	4	8	III	§ 10
Gewerbe- zone	G blau	-	-	3	8.0	11.0	o	o	-	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OE grau	-	-	-	o	o	-	o	o	III	§ 12

1) Messweise Fassadenhöhe:

- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Für terrassierte Flachdachbauten in Hanglage gilt ein Ausnützungszuschlag von 0.1.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WG2, WG3 und WG3 Andermatt-Areal dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

⁶ In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8

Dorfzone D

¹ 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.

² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe und für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sowie für Landwirtschaftsbetriebe.

³ 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 sowie die öffentlichen Interessen gewahrt 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.

⁴ 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.

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 40 BNO.

⁶ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind die Dächer 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. Bei ortsbaulich sehr gut begründbaren Fällen kann der Gemeinderat Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen. Kleine Dachfenster bis 0.8 m² können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁷ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

⁸ Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Fassaden- und 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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. sowie bauliche Veränderungen an den Umgebungsflächen sind bewilligungspflichtig.

¹¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche, frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen wird empfohlen, Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

§ 9

Wohnzonen
WH, W2, W3

¹ Die Wohnzonen WH, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone
WH

² Die Wohnzone WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal einer zusätzlichen Einliegerwohnung pro Haus bestimmt.

Wohnzone
W2

³ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten und für Terrassenhäuser bestimmt.

Wohnzone
W3

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

§ 10

Wohn- und
Gewerbezon
WG2, WG3, WG3
„Andermatt-Areal“

¹ Die Wohn- und Gewerbezon WG2, WG3 und WG3 „Andermatt-Areal“ sind für Mehrfamilienhäuser sowie für mässig störendes Gewerbe und für Dienstleistungen bestimmt. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

² Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zulässig, wenn aufgezeigt wird, dass der induzierte Verkehr über hinreichend leistungsfähige und sichere Anschlüsse bewältigt werden kann.

³ Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen ist ein Wohnanteil von mindestens 30% der anrechenbaren Geschossfläche sicherzustellen.

⁴ Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 respektive W3.

§ 11

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zulässig, wobei Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs nur eine Grösse von maximal 100 m² Nettoladenfläche aufweisen dürfen.

² Der Wohnanteil darf maximal 30% der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

³ Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt. Der Mindestabstand der angrenzenden Zone muss eingehalten werden.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.15. 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 Ersatzvornahmen anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

⁵ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 12

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Fassaden- und Gesamthöhe sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

Landwirtschaftszone ¹ 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, Art. 16a Abs. 1, 1^{bis}, 16a^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

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

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 15

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

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Folgende im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese / Trockenstandort	Orange	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Keine Düngung - Extensive Nutzung - Heuwiese, nur Herbstbeweidung gestattet
Feuchtgebiet / Weiherbiotop „Mörgelehau“	Blau	- Feucht- und Nasswiesen, Streuland - Weiherbiotop mit Amphibien	- Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten - Streuschnitt im Herbst/Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frühschnitt) - Verwaldung verhindern, Erhaltung bzw. Förderung guter Lichtverhältnisse - Das beim Weiherbiotop „Matteried“ angrenzende Fichten-Stangenholz ist auf eine Breite von 10 m zu räumen. Nach Bedarf ist die natürliche Verjüngung allenfalls mit Pflanzungen (z.B. Vogelbeere) zu ergänzen.

Feucht- und Nassstandort „Matteried“	Blau	- Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	- Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung
Fromentalwiese	Gelb	- Artenreiche Heuwiese	- Heu- und Emdschnitt - Keine Flüssigdüngung, keine Stickstoff-Mineraldünger - Nur Herbstbeweidung - keine Unkrautvertilgungsmittel, keine Christbaumkulturen und Baumschulen

§ 16

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Baumarten (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgemeinschaften (gemäss „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen.

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Naturschutzzone Wald	N	- Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	- Auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17

Landschafts-
schutzzonen

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Landschaftsschutzzone ist den Landwirtschaftszonen und den Naturschutzzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13 BNO (Landwirtschaftszone) und § 15 BNO (Naturschutzzonen). Von den in den Absätzen 3 und 4 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.

³ 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.

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

⁵ Für die Landschaftsschutzzone mit einer überlagerten Schutzzone „Wildtierkorridor“ bezeichneten Flächen gilt ausserdem:

Die Durchgängigkeit ist ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV grundsätzlich eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. Davon ausgenommen sind Weidezäune mit maximal 1,50 m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern.

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

§ 18

- Gewässerraumzone ¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ³ Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite gilt die ausgeschiedene Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- resp. Kulturlandplan.
- ⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen wird eine Gewässerraumzone festgesetzt. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
- ⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von 0.5 - 2 m Breite beträgt die Gewässerraumzone 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.5 Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	Hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe	grüne Kreissignatur	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des heutigen Bestandes - abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht
Waldränder	schräffiert	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzziel identisch mit Hecken und Feldgehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)

§ 20

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgelisteten 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 fachgerecht zu unterhalten. Sie dürfen im Rahmen der Bestimmungen der BNO baulich verändert und mit untergeordneten Anbauten (z.B. Lauben, Treppen, etc.) erweitert sowie umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

§ 21

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen und Brücken) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

4.1 Nutzungsdichte

§ 22

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

² Werden innerhalb der Wohnzone WH, W2 und W3 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 0.05. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung.

³ Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, ist zu den nach § 7 Abs. 1 zulässigen Vollgeschossen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

⁴ Auf Parzelle Nr. 761 kann unter Beachtung der ortsbaulichen und freiräumlichen Qualitäten zusätzlich zur zonenkonformen Ausnutzung eine anrechenbare Geschossfläche konsumiert werden, die der Summe der innerhalb des bestehenden Gebäudekubus liegenden Geschossflächen des unter Substanzschutz stehenden Gebäudes OLU906 (Assek.-N° 38) entspricht.

Arealüberbauung ⁵ Die Arealüberbauung ist in der Zone W2 ab einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 1'000 m² zulässig.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 23

Nicht störendes Gewerbe ¹ 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

² 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.

§ 24

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.3 Abstände

§ 25

Grenz- und
Gebäudeabstände
gegenüber
bestehenden
Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 26

Strassenabstand,
Grenzabstand für
Kleinstbauten

¹ Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch beträgt der Strassenabstand für Stützmauern bis 1.80 m Höhe, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern als 1.80 m Höhe zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze (Fahrbahn bei Privatstrassen) zurückversetzt und begrünt werden.

³ Der minimale Grenzabstand für Kleinstbauten beträgt 50 cm, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

§ 27

- Abstand gegenüber dem Kulturland
- ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.
- ² Für Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten ist ein Abstand gegenüber dem Kulturland von 2.0 m einzuhalten.

4.4 Weitere Definitionen

§ 28

- Abgrabungen
- ¹ 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.

§ 29

- Dachgestaltung
- ¹ Mansarden- und Tonnendächer sind in allen Bauzonen mit Ausnahme der Dorfzone zulässig.

5.1 Erschliessung

§ 30

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, 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.

§ 32

Brandruinen

¹ 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

§ 33

Ausrichtung der Wohnungen

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

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen. Balkone haben eine Mindestdiefe von 1.50 m aufzuweisen.

§ 34

Raummasse, Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m ² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.40 m
- Dachgeschoss	mind. 2.40 m (auf mind. 5 m ² 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	separat, mind. 4 m ²
- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

² In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 35

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 36

Anordnung Parkfelder

¹ Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² 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.

§ 37

Veloabstellplätze

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

Kinderwagen

² In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb von Gebäudes sind bei Mehrfamilienhäusern Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 38

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von mehr als vier Wohneinheiten (Ausgenommen Terrassenhäuser) sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersstufen 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.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

³ 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 mit Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Dieser hat auch Bestimmungen zur Erstellung, zum Unterhalt und zur zeitgemässen Erneuerung zu enthalten.

§ 39

Abfall- und Kompostieranlagen ¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6. TEIL ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ

§ 40

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherr-schaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachauf-sichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umge-bungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bau-ten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirt-schaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 41

Aussenraum-
und Umgebungs-
gestaltung

¹ Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie mög-lich versickern zu lassen.

² Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

³ Für Einfriedigungen und Sicht- und Lärmschutz gelten die gleichen Abstandsvorschriften wie für Stützmauern.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Be-standteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

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

§ 42

Restgefährdung

¹ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 43

Freihaltegebiet
Hochwasser

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

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

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

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

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

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

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

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

§ 44

Oberflächenwasser-
schutz
(Hangwasser)

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

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

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

§ 45

Aussenbeleuchtung

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen oder privaten Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schau fenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht gestattet. Der Betrieb von Skybeamern ist verboten.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

	§ 46
Zuständigkeit	¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
	§ 47
Gebühren	¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, Gutachten, juristische Beratungen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
	§ 48
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

§ 49

Übergangsbestimmung

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

Aufhebung
bisherigen Rechts

² Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan vom 21.11.1997
- Kulturlandplan vom 22.11.2002
- Bauordnung vom 21.11.1997
- Nutzungsordnung vom 22.11.2002
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan „Breite“ vom 22.11.2013
- Teiländerung „Andermatt-Areal“ vom 29.05.2015
- Gestaltungsplan „Dorfkern“ vom 07.12.1984

ANHANG 1.1 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ

Schutzvorschriften gemäss § 20 BNO

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
OLU901	Kaplanei St. Katharina	Chileweg 3
OLU902	Pfarrscheune	Chileweg 1a
OLU903	Alte Untervogtei	Zugerstrasse 3
OLU904	Wasch- und Dörrhaus	Zugerstrasse 3
OLU905	Alte Schmiede	Zugerstrasse 7a
OLU906	Bäuerliches Wohnhaus	Zugerstrasse 24
OLU907	Schulhaus	Schulareal
OLU910	Restaurant <i>Bauernhof</i>	Zürcherstrasse 23

ANHANG 1.2 KULTUROBJEKTE

Schutzvorschriften gemäss § 21 BNO

<i>Objekt N°</i>	<i>BI-N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
912A	OLU912A	Friedhofkreuz	Friedhof
912B	OLU912B	Wegkreuz	Chileweg
912D	OLU912D	Wegkreuz	Zürcherstrasse
912E	OLU912E	Wegkreuz Rebenweg	bei Rebenweg 30a
K01	-	Brunnen	Bannweg
K04	-	Brunnen	Zugerstrasse / Zürcherstrasse
K09	-	Brunnen	bei Restaurant „Bauernhof“

ANHANG 1.3 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage</i>
OLU001	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Leodegar	Chileweg 1
OLU002	Friedhofskreuz mit Totenleuchte	bei Chileweg 1
OLU003	Pfarrhaus	Chileweg 1
OLU004	Bildstock	bei Zugerstrasse 3
OLU005	Römische Villa	Eichbühl, Schalchmatthau
OLU006	Burgruine Lunkhofen	nördlich des Dorfes
OLU007	Sodbrunnen	Schmidtenbaumgarten 28

GEBÜHRENREGLEMENT für das Bauwesen

Für die Behandlung der Vorentscheide, Baugesuche, Plangenehmigungen, Baukontrollen, Planänderungen etc. sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

Vorentscheide		0,5 0/00 der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung
Baugesuche	<i>bewilligte Baugesuche</i>	1,5 0/00 der Bausumme, mindestens aber Fr. 100.00
	<i>abgelehnte Baugesuche</i>	Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.
Planänderungen		Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung, nach Umfang der vorgenommenen Änderungen
Allgemeines	<i>Gutachten und Prüfungen</i>	Die Kosten für Gutachten, Prüfungen, Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, sind voll zu ersetzen.
	<i>Mehraufwendungen</i>	Entstehen wegen Einreichung mangelhaften Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen
	<i>übrige Auslagen</i>	Die Kosten für Publikation, Profilkontrollen etc. sind von der Bauherrschaft voll zu ersetzen

Beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 1997.

GEMEINDERAT OBERLUNKHOFEN

Einführungsgesetz

zum schweiz. Zivilgesetzbuch (EGzZGB), vom 27. Juni 2017

§ 72 Grenzabstände von Grünhecken

¹Gegenüber Grundstücken in der Bauzone haben Grünhecken einen Grenzabstand von 0,6 m ab Stockmitte aufzuweisen und dürfen nicht höher als 1,8 m sein. Bei einem Grenzabstand über 1,8 m ab Stockmitte ist eine Höhe bis zum Mass des Grenzabstands zulässig. Grünhecken müssen so unterhalten werden, dass sie nicht über die Grenze wachsen.

²Gegenüber Grundstücken in der Landwirtschaftszone müssen Grünhecken einen Grenzabstand von 0,6 m ab Heckenrand einhalten.

§ 73 Grenzabstände von anderen Pflanzen

¹Gemessen ab Stockmitte gelten folgende Grenzabstände:

- a) 1 m für Pflanzen mit einer Höhe über 1,8 m bis zu 3 m,
- b) 2 m für Pflanzen mit einer Höhe über 3 m bis zu 7 m,
- c) die halbe Pflanzenhöhe für Pflanzen mit einer Höhe über 7 m bis zu 12 m,
- d) 6 m für Nuss-, Kastanien- und andere Bäume mit einer Höhe über 12 m.

²In Abweichung zu Absatz 1 gilt ein Grenzabstand von

- a) 0,5 m für Reben mit einer Höhe über 1,8 m,
- b) 3 m für Obstbäume mit einer Höhe über 7 m.

³Gegenüber Waldboden beträgt der Grenzabstand für alle Pflanzen 0,5 m.

⁴Gegenüber Rebland erhöhen sich die in Absatz 1 genannten Grenzabstände für alle Pflanzen um je 2 m.

⁵In Ergänzung zu den Absätzen 1 und 2 sind gegenüber Grundstücken in der Landwirtschaftszone sämtliche Pflanzen auf einen Abstand von 0,6 m von der Grenze zurückzuschneiden, soweit dies für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich ist.

§ 74 Grenzabstände von Hecken und Feldgehölzen innerhalb der Landwirtschaftszone

¹Gegenüber Grundstücken innerhalb der Landwirtschaftszone müssen Hecken und Feldgehölze einen Grenzabstand von 3 m ab Hecken- beziehungsweise Gehölzrand einhalten.

§ 75 Rückschneidepflicht

¹Das Zurückschneiden von Pflanzen auf die zulässigen Masse kann jederzeit verlangt werden. Bei der Durchsetzung sind die Vegetationszeiten wenn möglich zu berücksichtigen.

(Stand 1. Januar 2018)