



GEMEINDE SCHNEISINGEN

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
30. Mai 1997, 26. Mai 2006 und 27. November 2009

Genehmigung des Grossen Rates bzw. Regierungsrates am:
28. Oktober 1997, 16. August 2006 und 24. März 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
	1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	2
	2.2 Sondernutzungsplanung	3
	2.3 Weitere Planungsinstrumente	3
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	4 - 8
	3.2 Landwirtschaftszonen	9
	3.3 Schutzzonen	9 - 12
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	12
	3.5 Schutzobjekte	13
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	14 - 15
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnutzung	16
	4.2 Abstände	16 - 17
	4.3 Arealüberbauung	17
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	18
	5.2 Technische Bauvorschriften	18
	5.3 Wohnhygiene	19 - 20
	5.4 Ausstattung	20 - 21
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
	6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz	22 - 24
	6.2 Umweltschutz	24 - 25
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	26
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	26
	ANHÄNGE	I - IX

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

2 Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. TEIL RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die wesentlichen Ziele der BNO sind

- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität,
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile Unter-, Mittel- und Oberschneisingen und des Weilers Widen,
- 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 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,
- 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

Sondernutzungs-
planung

Die Dorfkernzonen, 2. Etappe, mit Sondernutzungsplanungspflicht dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne,
Leitbild

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

Inventare
Grundlagenpläne

² Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte 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

§ 6

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
					klein	gross		
Dorfkernzone DK	*	-	*	*	*	*	III	§ 7
Wohnzone W2	2	AZ 0.4	7 m	10 m ¹	4 m	8 m	II	§ 8
Wohnzone W3	3	AZ 0.5	10 m	-	6 m	12 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG	3	AZ 0.6	10 m	-	6 m	12 m	III	§ 9
Gewerbezone G	*	-	12 m	15 m	* ¹	-	III	§ 10
Gewerbe- und Industriezone ² GI	* ²	- ²	15 m ²	* ²	* ²	* ²	IV ²	§ 11a ²
Industriezone I	*	-	18 m	*	*	*	IV	§ 11
Zone öff. Bauten und Anlagen OE	*	-	*	*	*	*	III	§ 12

Festlegung durch Gemeinderat ² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise ³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen ⁴ In der Zone WG kann der Gemeinderat für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m bewilligen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäudehöhen um 1 m.

¹ Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26.05.2006 / Genehmigt vom Regierungsrat am 16.08.2006.

² Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27.11.2009 / Genehmigt vom Regierungsrat am 24.03.2010.

§ 7

Dorfkernzone DK

1 Die Dorfkernzone dient der Erhaltung und Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Einzelbäume u. dgl.

2 Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, bestehende Landwirtschaftsbetriebe, mässig störendes Gewerbe (gemischte Nutzungen).

3 Neu- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Die wichtigsten Kriterien sind:

- die Stellung der Bauten
- die kubische Erscheinung
- die Dachform und Dachneigung
- die Fassadengestaltung
- die Material- und Farbwahl.

4 Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und angebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Vollgeschosszahl, sofern dies wegen der Einpassung der Bauten ins Ortsbild erwünscht ist.

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

5 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

6 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neubau, Umbau und Ausbauten. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen und sich im Ortsbild einfügen.

7 Die dauernde Beseitigung von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, die für das Ortsbild wichtig sind, ist nicht gestattet.

8 Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung beträgt in der Regel 35° - 45°. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen und dürfen in der Regel 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören. Die Dachkniestöcke dürfen zusammen mit der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung nicht mehr als 100 cm hoch sein.

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

¹⁰ Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäude- und Firsthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall 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.

¹¹ Die erforderlichen Abstellplätze und die nötigen Abstände, Sichtzonen, werden vom Gemeinderat in Berücksichtigung von Abs. 1-3 von Fall zu Fall festgelegt. In der Regel gelten die Vorschriften von § 37.

Der Gemeinderat kann unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlagen verlangen.

¹² Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen und dgl..

§ 8

Wohnzonen
W2, W3

Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 9

Wohn- und
Gewerbezone WG

Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt. Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3.

§ 10

Gewerbezone G

1 Die Gewerbezone G ist für gemischte Nutzungen, insbesondere für Klein- und Mittelgewerbe bestimmt. Zugelassen sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

2 Die Bauweise wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgesetzt, unter Abwägung der betrieblichen Erfordernisse, der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

3 Gegenüber angrenzenden Parzellen, die nicht in der Gewerbezone liegen, ist ein minimaler Grenzabstand von 8 m einzuhalten.

4 Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 11

Industriezone

1 Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

2 Die Bauweise (Grenz- und Gebäudeabstände usw.) wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgesetzt.

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

4 Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 11a²

Gewerbe- und Industriezone GI²

1 Die Gewerbe- und Industriezone GI ist für gewerbliche und industrielle Bauten sowie für Dienstleistungen bestimmt. Reine Grosslagerbauten und -plätze sind nicht, Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Verkaufsnutzungen bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche mit einem überwiegendem Anteil für Güter des aperiodischen Bedarfs sind zugelassen. Davon dürfen max. 500 m² Nettoladenfläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, jedoch höchstens 200 m² Innenflächen, genutzt werden.

² Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27.11.2009 / Genehmigt vom Regierungsrat am 24.03.2010.

³ Ausstellungsflächen als Anteile von Hauptnutzungsflächen von gewerblichen oder industriellen Betrieben sowie mit einem Bezug zu ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben sind zugelassen. Auch Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte können bewilligt werden.

⁴ Für die Neunutzung muss vor einer Baubewilligung auf der Parzelle Nr. 908 die Bachöffnung und die Hochwassersicherheit rechtlich und finanziell sichergestellt sein.

⁵ Neubauten und grössere Umbauten müssen sich gut in die Landschaft einfügen und einfache Baukuben mit ruhigem Erscheinungsbild aufweisen. Die Kriterien zur Beurteilung richten sich nach § 43 BNO. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Die Grünflächen sind grossflächig anzulegen. Sie haben der Eingliederung in die Landschaft und zur Gestaltung des Strassenraumes, z.B. mit Baumallee, zu dienen. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Für die zonengemässe Nutzung ist eine Erschliessung ab neu geplantem Kreisell an der Surbtalstrasse K284 erforderlich. Eine Bewilligung zu einem Provisorium ist nur möglich, wenn diese an die definitive Erstellung des Kreisells gebunden wird.

⁸ Der Gemeinderat kann im Sinne der Vorsorge Massnahmen zur Verbesserung der Lufthygiene verfügen (z.B. energetische Vorgaben, Parkplatzbewirtschaftung).

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

2 Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 13

Grünzone

Die Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke), sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche¹ Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und 16 a Abs. 1 und 2 RPG¹ bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen¹ Recht.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage¹ sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

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 Erfordernisse¹ in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie¹ Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell als Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.¹

3.3 Schutzzonen

§ 16

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

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

¹ Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26.05.2006 / Genehmigt vom Regierungsrat am 16.08.2006.

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzonen Alpenrosenkolonie Chüebode Feuchtgebiet Schofbrünneli	Erhaltung des Alpenrosenstandortes	zu gegebener Zeit fällen der hauptsächlichsten Schattenspender keine Düngung und Beweidung Pufferzonen schaffen
Uferschutzzone	Erhaltung und Verbesserung des naturnahen Zustandes von Gelände, Ufer und Ufervegetation sowie der Bachbette. Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern	Nutzung und Pflege als extensive Heuwiese, keine Verwendung von Düngemitteln, Pflügen untersagt, Breite gemäss Bauzonenplan und Kulturlandplan: Surb 6 m, Goldbach 6 m, Sagi-/Hünikerbach 3 m (im Bauzonenbereich 6 m)
Artenreiche Heuwiese	Erhaltung und Förderung von seltenen Lebensräumen für Pflanzen- und Tiere (z.B. Schmetterlinge)	Extensive Bewirtschaftung: kein Flüssigdünger kein Stickstoffmineraldünger späterer Heu- und Emdschnitt (oder kurze Herbstweide) ab 15. Juni zulässig

§ 17

Naturschutzzone
Wald

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

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

3 Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen (in den nächsten 15 Jahren), Nutzungsbeschränkungen
Vorder Etelbuck 1.1.1	Altholz Altholzinseln	bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern (Naturverjüngung, Eichen und Föhren fördern) Kernzonen im westlichen Teil und im östlichen Teil vorläufig sich selbst überlassen bzw. sehr extensiv nutzen (Förderung grosskroniger Eichen oder Buchen)

Hinter Etelbuck 1.1.2	Altholz / Laubmischwald Altholzinseln	bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern, Eiche berücksichtigen; Verjüngung nur mit standortgemässen Baumarten (Ziel: Laubmischwald); Durchforstungen: Laubholz begünstigen auf Kosten des Nadelholzes, grosskronige Eichen fördern Ausscheidung von 2 - 3 Zonen (je 1 - 3 ha), in denen in den nächsten 15 Jahren keine Eingriffe erfolgen sollen Umgebung Weiher: Fichten entfernen, lockere Bestockung
Chüebodetobel 1.1.3	Altholzinsel	Kernzone möglichst lange erhalten, Verjüngung nur sehr langsam weiterziehen (standortheimische Baumarten)
Alpenrosenreservat 1.1.4	Reservat erhalten Schutz der Alpenrosenvegetation	feine Eingriffe in den Nachbarbeständen, damit genug Licht vorhanden ist (keine brüsken Massnahmen)
Risi: Gemeindewald (inkl. eh. Kiesgrube) 1.1.5a	lockerer Laubmischwald mit grosskronigen, alten Eichen entlang der Hangkante	Föhrenanteil bei Durchforstung senken, Eichen begünstigen; keine Räumungen, die wertvollen Nutzholzstämmen sollen einzeln genutzt werden
Privatwald: Waldrand Risiloo und unterhalb Egg 1.1.5b	stufige Waldränder Laubmischwald	Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe (entspricht der bisherigen Bewirtschaftung) Waldrandpflege (ist nicht sinnvoll, wenn im angrenzenden Kulturland bis 2 m an die Stockgrenze intensive Landwirtschaft betrieben wird)
Naturschutzgebiet Egg 1.1.5c	Naturschutzzone	keine forstliche Nutzung
Rindel, Alleried 1.1.6a	stufige, artenreiche Laubholzbestände	Einzelbaumnutzung, Waldrandpflege
Däglimoos, Hörndlibuck 1.1.6b	Altholz Laubmischwald	Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe bestehende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen (mit standortgemässen Baumarten), Waldrandpflege
steile Hangkante nördlich Hörndlibuck 1.1.6c	keine Nutzung	keine Nutzung (der betroffene Hang eignet sich nicht zur forstlichen Nutzung)
Schüliberg 1.1.7	Altholzgebiet Laubmischwald	bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern (standortgemässe Baumarten), in Verjüngungen die Eiche berücksichtigen, Überhälter stehen lassen; Ausscheiden von 2 - 3 Altholzinseln (2-4 ha), in denen in den nächsten 15 Jahren keine Eingriffe erfolgen; Bei Durchforstungen grosskronige alte Eichen und Buchen begünstigen; Totholzanteil erhöhen (durch natürliche Abgänge / bei Nutzungen nur Stammholz nutzen)
Buchenplatz 1.1.8	Eichen-Altholzinsel	minimale Eingriffe an Nord- und Südrand zur Erhaltung der angrenzenden Verjüngungsflächen (nördlich grenzt ein ca. 15-jähriger Eichenbestand an); Durchforstungen: grosskronige Eichen begünstigen; am Westrand mit Naturverjüngung langsam weiterfahren (Windwurfloch), junge Eichen fördern und Überhälter stehen lassen

Strick 1.1.9	Altholz, Laubmischwald Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität) bestehende östlich anschliessende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen
Platten 1.1.10	Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität)

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschafts-
schutzzone

1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen¹ Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart¹.

2 Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 (Landwirtschaftszone) und § 16 (Artenreiche Heuwiese). Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen verboten.¹

3 Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.¹ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände¹, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen¹ (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen¹, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches¹ können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

¹ Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26.05.2006 / Genehmigt vom Regierungsrat am 16.08.2006.

3.5 Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte 1 Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.2 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

2 Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken- und Feldgehölze	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Vernetzungselement Windschutz vielfältiger Übergangsbereich Artenreichtum	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden/verjüngen, im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen), biologischen Wert nicht vermindern.
Hochstammobstbestände	dito Hecken	abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen, Neupflanzungen erwünscht
Aussichtspunkte	Aussicht freihalten	keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 20

Gebäude mit Substanzschutz 1 Die im Bauzonenplan 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.

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

3 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21

Kulturobjekte 1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze etc.) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

2 Nötige Massnahmen (Sanierung, Restaurierung usw.) dürfen den Schutzzielen nicht widersprechen und bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

Weiler

1 Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung sowie eine hinreichende Dauerbesiedlung des Weilers, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des ländlichen Charakters der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

2 Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus den Nutzungsplänen. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

3 Bauten im Weiler dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie den Charakter des Weilers nicht stören. Empfindlichkeitsstufe III.

4 Zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone zulässigen baulichen Massnahmen sind erlaubt:

- a) Aus-, Umbau und Umnutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumens. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank-, Schutzräume usw.) ist zulässig.
- b) Ersatzbauten auf alten Baustellen.

5 Vor Beginn der Projektierungsarbeiten sind Bauvorhaben im Weiler dem Gemeinderat zwecks unentgeltlicher Beratung zu melden. Der Gemeinderat zieht die zuständigen kantonalen Fachstellen bei. Baubewilligungen und Vorentscheide dürfen nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.

6 Alle baulichen Massnahmen müssen sich in das Weilerbild einfügen. Insbesondere müssen die Dachlandschaft und der Charakter der Baukuben erhalten bleiben. Es gelten die Vorschriften der Dorfkerzone (§ 7 BNO) sinngemäss.

7 Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und -länge werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse.

8 Pro Wohnung ist ein Garagenplatz vorzusehen. Sämtliche Nebenräume, Garagen und dgl. sind in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für Um-, Aus- und Ersatzbauten werden keine Kubaturerweiterungen bewilligt.

§ 22a¹

Spezialzone für
gewerbliche
Pferdehaltung SP¹

¹ Die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung ist für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Haltung von Pensionspferden einschliesslich des bestehenden Wohnraumes bestimmt.

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen und Parkplätze. Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 14 BNO). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse, die Dach- und Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes fest. Im übrigen gelten die Bauvorschriften von § 15 Abs. 2 BNO.

⁴ Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angabe der Bepflanzung einzureichen.

¹ Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26.05.2006 / Genehmigt vom Regierungsrat am 16.08.2006.

4. TEIL DEFINITIONEN

4.1 Ausnutzung

§ 23

Ausnutzungsziffer Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

§ 24

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

mässig störende Gewerbe 2 Als 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 Abstände

§ 25

Ungleichverteilung der Grenzabstände 1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 26

Tiefbauten Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2 m aufweisen.

§ 27

Gebäudeabstand
gegenüber beste-
henden Bauten

Wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, muss für einen Neubau lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 28

Zonenzulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens 1500 m² aufweist.

Zonen-
abweichungen

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist bezüglich der zonengemässen Bauweise eine Erhöhung der Ausnützung bis max. 10 % gegenüber der zonengemässen AZ zulässig.

5. TEIL BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung

§ 29

Benützung von
Privateigentum

1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind 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

§ 30

Allgemeine
Anforderungen

1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 31

Wärmeisolation

1 Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch und gegen Wärmeverluste ausreichend zu isolieren.

Energiesparmass-
nahmen

2 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 32

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 nur in Ausnahmefällen gestattet.

2 Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein.

§ 33

Raummasse, Fenstergrösse

1 Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten nachstehende Masse:

Flächen	mind. 10m ² (ausgenommen sind Küchen)
Raumhöhe - Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellerräume	mind. 2.30 m mind. 2.30 m (auf mind. 5 m ²) mind. 2.20 m Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen sind möglich.

2 Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Räume, die zu Wintergärten, resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen führen, Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen noch einer anderen, nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

3 Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch eidgenössische oder kantonale Erlasse geregelt werden.

§ 34

1 Für Mehrfamilienhäuser (Neubauten ab 4 Wohnungen) gelten nachstehende Masse:

Nebenräume	Abstellraum pro Wohnung oder Keller	mind. 4 m ² im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung oder im Keller (separat und abschliessbar)
------------	--	---

2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfkernzone).

Balkone 3 Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 0.9 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 35

Gänge, Treppen bei Mietwohnungen 1 Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20m.

2 Die Mindesthöhe von Geländern in Treppenhäusern beträgt 0.90m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 36

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

§ 37

Parkierung Die Erstellungspflicht und die Berechnung der Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Vorgaben und der VSS-Norm als Richtlinie.

§ 38

Anordnung der
Garagen und
Abstellplätze

1 Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen und die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

2 Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, müssen Schlammsammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass keine Abwasser auf die Strasse fließen können.

§ 39

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind separate, gut zugängliche Abstellräume für Velos (in der Regel 1 Veloabstellplatz pro Zimmer), Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

§ 40

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 41

Abfall- und
Kompostieranlagen

Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6. TEIL SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild, Natur- und Landschaftsschutz

§ 42

Landschafts- und
Ortsbildschutz

1 Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

2 Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen, haben sich in bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Verlangen sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.

3 Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 43

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung,
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Gliederung der Baukuben,
- d) Dachform, Dachneigung,
- e) Fassadengestaltung,
- f) Materialwahl,
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 44

Dachgestaltung

1 Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

2 Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 45

Aussenraumgestaltung

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

2 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

3 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.¹

Entlang der exponierten Siedlungsränder müssen einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden und die Terraingestaltung hat sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.¹

Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung¹ entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen¹.

§ 46

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

Einfriedigungen und Stützmauern¹ dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Sie dürfen nicht höher als 1.8 m sein¹. Bei Einfriedigungen und Stützmauern¹ über 1.2 m ist zusätzlich die nachbarliche Zustimmung nötig.

¹ Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26.05.2006 / Genehmigt vom Regierungsrat am 16.08.2006.

§ 47

Bodensicherung Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

§ 48

Stützmauern 1 Stützmauern (aus Beton, Böschungssteinen, Blocksteinen u. dgl.) innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

2 Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

6.2 Umweltschutz

§ 49

Einwirkungen 1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.

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

3 Eigentümer und Besitzer von gewerblich genutzten 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.

§ 50

spezielle Anforderungen an den Lärmschutz

Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden kann der Gemeinderat die Anforderungen hinsichtlich Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume und Schallschutzmassnahmen im Sinne der Vorsorge erhöhen, auch wenn die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln der Lärmarchitektur missachten. Diese speziellen Anforderungen gelten, soweit sie technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind.

§ 51

Versickerung und Einleitung in Bäche

1 Sauberes Wasser (Sickerwasser, Grundwasser usw.) darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, wenn die geologischen Verhältnisse es zulassen.

2 Das im Siedlungsgebiet von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten.

3 Zur Entlastung der Kanalisationssysteme kann der Gemeinderat bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme grosser Oberflächengewässermengen ausreichende Puffervolumina verlangen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 52

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.

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

§ 53

Gebührenreglement

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

§ 54

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 55

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 26. April 1994 aufgehoben.

1.1

Zusammenstellung der Schutzzonen (§§ 16, 17 BNO)

Naturschutzzonen § 16	
1.10 1.1.4	Alpenrosenreservat Chüebode (WNI-Objekt 4)
1.11 1.1.5c	Naturschutzgebiet Egg/Hinterhard (WNI-Objekt 5c)
3.22	Feuchtgebiet Schofbrünneli

Uferschutzzonen § 16	
1.40	Goldbach
1.41	Sagi-/Hünikerbach
1.42	Surb

Artenreiche Heuwiesen § 16	
3.10	Trockenstandort Egg/Hinterhard
3.11	Trockenstandort Hinterhard
3.12	artenreiche Heuwiese Strassenböschung oberhalb Rindelhof
3.13	artenreiche Heuwiese Burgel
3.14	artenreiche Heuwiese Wasserreservoir Schüliberg
3.15	artenreiche Heuwiese Haldewies
3.16	artenreiche Heuwiese Hang im Brüggli
3.17	artenreiche Heuwiese Böschung im Brüggli

Wald-Naturschutz-Inventar (WNI), kantonale Bedeutung § 17

1.1.1	Vorder Etelbuck	seltener Waldstandort mit naturgemässer Altholzbestockung
1.1.2	Hinter Etelbuck	eichenreicher, naturnaher Altholzbestand
1.1.3	Chüebodetobel	seltener Waldstandort mit naturgemäßem Altholzbestand
1.1.4	Alpenrosenreservat	
1.1.5a	Risi	seltener Waldstandort mit naturgemäßem Altholzbestand
1.1.5b	Waldrand Risi und unterhalb Egg	seltener Waldstandort mit naturgemäßem Altholzbestand
1.1.5c	Egg	seltener Waldstandort mit naturgemäßem Altholzbestand
1.1.6a	Rindel-Alleried	weitgehend naturgemäss bestockte Altholzflächen
1.1.6b	Däglimoos, Hörndlibuck	weitgehend naturgemäss bestockte Altholzflächen
1.1.6c	steile Hangkante nördlich Hörndlibuck	weitgehend naturgemäss bestockte Altholzflächen
1.1.7	Schüliberg	80 bis 120 jähriges, eichenreiches, naturnahes Altholz
1.1.8	Buchenplatz	naturgemäss bestockter ehemaliger Mittelwald mit vielen alten Eichen
1.1.9	Strick	naturnahes Altholz
1.1.10	Platten	naturnahes Altholz

Naturschutzzonen im Wald, lokale Bedeutung § 17

1.11	Naturschutzgebiet Egg/Hinterhard
1.12	Weiher im Quellgebiet Chrützlibach im Eetel
1.20	Naturschutzgebiet Goldbächli
3.20	Feuchtgebiet Berg
3.21	Feuchtgebiet Berg

1.2

Zusammenstellung der Schutzobjekte (§§ 19, 20, 21 BNO)

Hecken und Feldgehölze § 19	
3.29	Hecke Brüelwise
3.30	Hecke Müeltli
3.31	Hecke Eichhalde, Wasseraustritt Tüfebächli
3.32	Hecke Hinterhard
3.33	Hecke Rindel
3.34	Hecke Farächer
3.35	Hecke Wolfgrippe
3.36	Hecke Burgel
3.37	Hecke Kreuzhof
3.38	Hecke Burgel, Kreuzhof
3.39	Hecke Burgel
3.40	Hecke in den Böden
3.41	Hecke Berg, Reservoir
3.42	Hecke Berg
3.43	Hecke, Ufergehölz Busel, Wasseraustritt Hünikerbach
3.44	Hecke Alte Kiesgrube im Brüggli
3.45	Hecke Alte Kiesgrube im Brüggli
3.46	Hecke Brüggliäcker
3.47	Hecke Goldbach, Einmündung in Surb
3.48	Hecke Stutz
3.49	Hecke Berg, obere Bergstrasse

Hochstammobstbestände § 19			
3.50	Neuwise	3.55	Risiloo
3.51	Rietacher	3.56	Rindel
3.52	Läderacher	3.57	Buckacher
3.53	Eichhalde	3.58	Hinterhard
3.54	Wyde	3.59	Grosswise

Fortsetzung Hochstammobstbestände § 19

3.60	zwischen Mittel- und Oberschneisingen	3.68	obere Bergstrasse/ alte Kiesgrube im Brüggli
3.61	Guggimoos bis Bauzonengrenze	3.69	Aesch
3.62	nördlich Mittelschneisingen	3.70	Hünikerstrasse
3.63	Busel	3.71	Hüniken
3.64	Tolebach/Nasse Steig	3.72	südlich Hüniken
3.65	Wisshus	3.73	Lindetal
3.66	Berg	3.74	Augeli
3.67	Berg (am Waldrand)		

Aussichtspunkte § 19

4.90	Egg	4.92	Berg
4.91	Rindel		

Gebäude mit Substanzschutz § 20

4.40	Kirche Oberschneisingen	4.49	Wohnhaus Hünikerstrasse 10
4.41	ehemaliges Schulhaus	4.51	Wohnhaus Hünikerstrasse 15
4.46	Gasthof Löwen, Dorfstrasse 58, 59	4.57	Gemeindehaus
4.47	Wohnhaus Dorfstrasse 68, 171	4.62	Wohnhaus Wysshus 25a, 25b, 26
4.48	Bauernhaus, Schladstrasse 64	4.70	Wohnhaus Friedhofweg 85

Kulturobjekte § 21

4.10	Bärengruben Himmelrich	4.22	Wegkreuz Hüniken
4.11	Vreneli Stei Wydemer Erle	4.23	Wegkreuz Kreuzhof
4.20	Wegkreuz Schofbrünneli	4.24	Wegkreuz Schulstrasse
4.21	Wegkreuz Weiler Wyde		

1.3

Zusammenstellung des Orientierungsinhaltes

Denkmalschutzobjekte § 2 (übergeordnetes Recht)

-	Antoniuskapelle Mittelschneisingen, Gebäude Nr. 66
4.42	Schlössli Mittelschneisingen, Gebäude Nr. 54 A, B
4.43	Haus Giacomini Mittelschneisingen, Riegelhaus Nr. 43

Archäologische Fundstellen § 2 (übergeordnetes Recht)

4.80	Fundstelle Hörndlibuck (bewehrter Wohnplatz ?)
4.81	Fundstelle Kirche Oberschneisingen (römische Mauer, Gebäude ?)
4.82	Fundstelle Hinterbühl/Spenghof (Überreste von römischem Gebäude ?)
4.83	Fundstelle Steinäcker (fragliche römische Fundstelle)
4.84	Fundstelle Kohlehüsli (römisches Strassenbett ?)
4.85	Fundstelle Mittelschneisingen (römische Ziegel)
4.86	Fundstelle Hinterbühl (römische Ziegelfragmente und Mauerreste)

Bäche § 2 (übergeordnetes Recht)

2.10	Goldbach
2.11	Sagi-/Hünikerbach
2.12	Surb

Schutzzonenreglemente für Quell- und Grundwasser

In den Nutzungsplänen ist folgende rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzone dargestellt:

- Frühzelg, Widen

Für die Nutzungsbeschränkungen und die Schutzmassnahmen gelten die entsprechenden Vorschriften der Schutzzonenreglemente.

Die Schutzzonenreglemente können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Stichwortverzeichnis

A

Abfall- und Kompostieranlagen	21
Abstände	<i>Siehe Grenzabstand</i>
Abstellplätze	<i>Siehe Parkierung</i>
Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen.....	4
Arealüberbauung	17
Artenreiche Heuwiese.....	10
Aufhebung bisherigen Rechts.....	26
Ausnutzung.....	4; 16
Ausnützungsziffer	16
Ausrichtung der Wohnungen	19
Aussenantennen.....	5
Aussenraumgestaltung	23
Aussenwände	18
Aussichtspunkte	13

B

Balkone	<i>Siehe Mehrfamilienhäuser</i>
Baugesuche.....	<i>Siehe Ortsbildschutz</i>
Bauvorschriften.....	18
Technische Bauvorschriften	18
Bauweise	4
Bauzonen	4
Benützung von Privateigentum	18
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
Bodensicherung.....	24
Böschungen.....	23

D

Dachgestaltung.....	23
Definitionen.....	16
Dorfkernzone DK	5; 6

E

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken.....	23
Einwirkungen	24
Empfindlichkeitsstufe	4
Energiesparmassnahmen	18
Entwässerung	21
Erdregister	<i>Siehe Tiefbauten</i>
Erschliessung	18
Erschliessungspläne.....	<i>Siehe Sondernutzungsplanung</i>
Etap pierung Bauzone	<i>Siehe Sondernutzungsplanung</i>

F

Fenstergrösse.....	19
Firsthöhe.....	4

G

Gänge, Treppen bei Mietwohnungen.....	20
Garagen und Abstellplätze.....	<i>Siehe</i> Parkierung
Garagenvorplätze.....	<i>Siehe</i> Parkierung
Gebäude mit Substanzschutz.....	13
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	17
Gebäudehöhe.....	4
Gebührenreglement.....	26
Geltungsbereich.....	1
Geschosse.....	<i>Siehe</i> Vollgeschosse
Geschosshöhe.....	<i>Siehe</i> Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen
Gestaltungspläne.....	<i>Siehe</i> Sondernutzungsplanung
Gewerbe	
gewerbliche Raummasse.....	19
mässig störendes Gewerbe.....	6; 16
nicht störendes Gewerbe.....	6; 16
Gewerbezone G.....	4; 7
Grenzabstand.....	4
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	17
Tiefbauten.....	16
Ungleichverteilung der Grenzabstände.....	16
Verminderung der Abstände bei Nachisoliation.....	<i>Siehe</i> Aussenwände
Grundlagenpläne.....	3
Grünflächenziffer.....	7
Grünzone.....	8

H

Hecken und Feldgehölze.....	13
Hochstammobstbestände.....	13

I

Immissionen.....	<i>Siehe</i> Einwirkungen
Industriezone I.....	4; 7
Innenräume.....	<i>Siehe</i> Raummasse
Inventare.....	3

K

Kabelverteilkasten.....	18
Kommunale Richtpläne.....	3
Kulturobjekte.....	13

L

Landschaftsschutz.....	<i>Siehe</i> Natur- und Landschaftsschutz
Landschaftsschutzzone.....	12
Landwirtschaftszone.....	9
Bauten in der Landwirtschaftszone.....	9
Lärmschutz	
spezielle Anforderungen an den Lärmschutz.....	25
Leitbild.....	3

M

Mehrfamilienhäuser
Balkone20
Nebenträume in Mehrfamilienhäuser20
Spielplätze21
Velos, Kinderwagen in Mehrfamilienhäuser21

N

Nachisolation *Siehe* Grenzabstände
Natur- und Landschaftsschutz22
Naturobjekte 13
Naturschutzzone Wald..... 10
Privatwald..... 11
Naturschutzzonen9
Nebenträume *Siehe* Mehrfamilienhäuser

O

Öffentliche Brunnen 18
Ortsbildschutz22

P

Parabolspiegel5
Parkierung20
Anordnung der Garagen und Abstellplätze21
Garagenvorplätze21
Personenunterstände bei Bushaltestellen 18
Planungsgrundsätze2

R

Raummasse 19
Richtpläne..... *Siehe* kommunale Richtpläne

S

Schneefangvorrichtungen *Siehe* Dachgestaltung
Schutzobjekte 13
Schutzvorschriften22
Schutzzonen9
Sondernutzungsplanung3
Spielplätze21
Strassennumerierung der Bauten 18
Stützmauern23; 24

T

Terrainveränderungen23
Tiefbauten 16

U

Übergeordnetes Recht..... 1
Überlagerte Schutzzonen 11
Uferschutzzone 10
Umgebungsarbeiten23
Umweltschutz24

V

Velos, Kinderwagen in Mehrfamilienhäusern	21
Versickerung und Einleitung in Bäche	25
Vollgeschosse	4
Vollzug, Verfahren	26
Vollzugsrichtlinien	26

W

Wärmeisolation	18
Wärmepumpen	<i>Siehe Tiefbauten</i>
Weiler	14
Wohn- und Gewerbezone WG.....	4; 7
Wohnhygiene.....	19
Wohnzone W2.....	4; 6
Wohnzone W3.....	4; 6

Z

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE.....	4; 8
Zonenvorschriften	4