

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 6. November 2015

Mitwirkung vom 17. März 2014 bis 15. April 2014

Öffentliche Auflage vom 11. Januar 2016 bis 9. Februar 2016

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Juni 2016

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

sig Rainer Schaub

Der Gemeindeschreiber

sig Heribert Meier

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat am 28. September 2016

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | GELTUNGSBEREICH | 1 |
| | § 1 Geltungsbereich | 1 |
| | § 2 Übergeordnetes Recht | 1 |
| 2 | RAUMPLANUNG | 1 |
| | § 3 Planungsgrundsätze | 1 |
| | § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung | 2 |
| | § 5 Sondernutzungsplanung | 2 |
| 3 | ZONENVORSCHRIFTEN | 3 |
| 3.1 | Bauzonen | 3 |
| | § 6 Zonenübersicht | 3 |
| | § 7 Dorfkernzone D | 4 |
| | § 8 Wohnzonen W2 / W3 | 5 |
| | § 9 Wohn- und Gewerbezone WG3 | 5 |
| | § 10 Spezialzone Lehmgrube SpL | 6 |
| | § 11 Gewerbezone G | 7 |
| | § 12 Industriezone Sisslerfeld IS | 7 |
| | § 13 Industriezone Innermatt IN | 9 |
| | § 14 Industriezone Grossmatt IG | 9 |
| | § 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA | 9 |
| | § 16 Gewässerschutzbereich GeB | 10 |
| 3.2 | Landwirtschaftszonen | 10 |
| | § 17 Landwirtschaftszone | 10 |
| | § 18 Bauten in der Landwirtschaftszone | 10 |
| 3.3 | Schutzzonen | 11 |
| | § 19 Uferschutzzone | 11 |
| | § 20 Grünzone | 11 |
| | § 21 Naturschutzzonen Wald | 11 |
| 3.4 | Überlagerte Schutzzonen | 12 |
| | § 22 Landschaftsschutzzone | 12 |
| | § 23 Wildtierkorridor | 12 |
| 3.5 | Schutzobjekte | 13 |
| | § 24 Naturschutzobjekte | 13 |
| | § 25 Kulturobjekte | 13 |
| 3.6 | Gefahren und Überflutungszonen | 14 |
| | § 26 Freihaltegebiet Hochwasser | 14 |
| | § 27 Hochwassergefahrenzonen HWZ | 15 |
| | § 28 Oberflächenabfluss | 15 |
| 4 | BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN | 16 |
| 4.1 | Nutzungsdichte | 16 |
| | § 29 Ausnützungsziffer | 16 |
| 4.2 | Störmass von Betrieben | 16 |
| | § 30 Nicht / mässig / stark störende Betriebe | 16 |
| 4.3 | Nettoladenfläche | 16 |
| | § 31 Nettoladenfläche | 16 |
| 4.4 | Abstände | 16 |
| | § 32 Gemeinde- und Privatstrassen | 16 |
| | § 33 Kulturland | 17 |
| 4.5 | Arealüberbauung | 17 |
| | § 34 Arealüberbauung | 17 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5 | BAUVORSCHRIFTEN | 17 |
| | 5.1 Baureife und Erschliessung | 17 |
| | § 35 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen | 17 |
| | 5.2 Technische Bauvorschriften | 18 |
| | § 36 Allgemeine Anforderungen | 18 |
| | § 37 Energieeffizienz | 18 |
| | § 38 Beschädigte oder zerstörte Bauten | 18 |
| | 5.3 Wohnhygiene | 18 |
| | § 39 Ausrichtung der Wohnungen | 18 |
| | § 40 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume | 19 |
| | § 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | 19 |
| | 5.4 Ausstattung | 19 |
| | § 42 Velos / Kinderwagen | 19 |
| | § 43 Spiel- / Begegnungsplätze | 20 |
| | § 44 Öffentlich zugänglicher Raum | 20 |
| 6 | SCHUTZVORSCHRIFTEN | 21 |
| | 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz | 21 |
| | § 45 Ortsbildschutz | 21 |
| | § 46 Schneefänger | 21 |
| | § 47 Antennen / Parabolspiegel | 21 |
| | § 48 Materialablagerungen | 22 |
| | 6.2 Umweltschutz | 22 |
| | § 49 Einwirkungen | 22 |
| | § 50 Lärmschutz | 22 |
| 7 | VOLLZUG UND VERFAHREN | 22 |
| | § 51 Zuständigkeit | 22 |
| | § 52 Gebühren | 22 |
| | § 53 Vollzugsrichtlinien | 23 |
| 8 | SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG | 23 |
| | § 54 Übergangsbestimmung | 23 |
| | § 55 Aufhebung bisherigen Rechts | 23 |

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

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2000 ist integrierender Bestandteil dieser BNO. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

*Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung*

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist 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.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 5 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-
planung*

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche Lehmgrube darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Zonenbezeichnung | Abkürzung | Farbe | Vollgeschosse max. | Ausnützungsziffer | Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe [FH] max. [m] | Gesamthöhe max. [m] | Grenzabstand mind. [m] | Gebäudelänge max. [m] | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften | |
|---|-----------|------------------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|---|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----|
| Dorfkernzone | D | braun | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | III | §7 | |
| Wohnzone 2 | W2 | gelb | 2 | 0.5 | 8 | 12 | 4 | 25 | II | §8 | |
| Wohnzone 3 | W3 | rot | 3 | 0.7 | 11 | 15 | 6 | 35 | II | §8 | |
| Wohn- und Gewerbezone 3 | WG3 | dunkelrot | 3 | 0.7 | 11 | 15 | 6 | 35 | III | §9 | |
| Spezialzone Lehmgrube | SpL | gelb / rot schraffiert | siehe § 10 | | | | | | | II | §10 |
| Gewerbezone | G | violett | ○ | ○ | (11) ² | (15) | (5) | ○ | III | §11 | |
| Industriezone Sisslerfeld | IS | blau | - | - | (35) ^{1/2} | ○ | (¹ / ₃ FH, mind. 6) | ○ | IV | §12 | |
| Industriezone Innermatt | IN | blau schraffiert | ○ | ○ | (15) ² | ○ | (¹ / ₂ FH, mind. 6) | ○ | IV | §13 | |
| Industriezone Grossmatt | IG | blau schraffiert | ○ | ○ | (18) ² | ○ | (6) | ○ | IV | §14 | |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA | grau | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | II | §15 | |

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

³ Die Masswerte in Klammern sind Richtwerte, sie können vom Gemeinderat im Einzelfall geändert werden, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ " 1 " Innerhalb des schwarz punktierten Bereichs gilt als Richtwert für die maximale Fassadenhöhe die Kote 340 m ü.M.

⁵ " 2 " Wo die Vorschriften nichts anderes festlegen, darf diese Maximalhöhe durch notwendige technische Dachaufbauten (Liftaufbauten, Klimaanlage, Antennen, Blitzableiter und dgl.) überschritten werden.

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

⁷ In den Zonen D und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

§ 7 *Dorfkernzone D*

*Dorfkernzone
D*

¹ Die Dorfkernzone D dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Die bestehenden Hauptgebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, gebaut werden.

⁴ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 45 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁵ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche beträgt mindestens 30°. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Gebäudelänge durchbrochen werden. Flachdächer sind nur bei eingeschossigen An- und Kleinbauten gestattet.

⁶ Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁷ Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone usw.).

⁸ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

⁹ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchstellers die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 8 Wohnzonen W2 / W3

Wohnzonen
W2 / W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Für den schraffierten Bereich in der Wohnzone W2 ist die bestehende landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Mit Aufgabe des Hofes gelten die Nutzungsbestimmungen nach den Absätzen 1 und 2.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

⁵ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁶ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁷ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG3

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 dient dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

³ Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁶ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 10 Spezialzone Lehmgrube SpL

Spezialzone
Lehmgrube
SpL

¹ Die Spezialzone Lehmgrube SpL ist für Wohnen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Für die Erschliessung und Bebauung ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

³ Für den Gestaltungsplan gelten folgende Umsetzungskriterien:

- Die Bauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- Zulässig sind zwei-, drei-, vier- und fünfgeschossige Bauten.
- Die Ausnützungsziffer ist auf 0.75 (Richtwert) zu begrenzen.
- Bebauungstypologie: Mehrheitlich grosszügige Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern; im Westen über kleinere Mehrfamilien-, Reihen- und Doppel Einfamilienhäuser bis zu einzelnen Einfamilienhäuser.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.
- Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Fassaden-, Gesamthöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat festgelegt.
- Die Bauten und der Strassenraum (K293) sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet ist.
- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkfelder wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.
- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen. Für die Grösse der Grün- und Spielbereiche gilt § 43 BNO.

⁴ Für die Beurteilung der ortsbildlichen und architektonischen Qualitäten der Bauvorhaben kann eine Fachkommission eingesetzt werden. Die Fachkommission beurteilt die Bauvorhaben gemäss den Kriterien von § 45 BNO (Ortsbildschutz).

§ 11 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebsangehörige gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zugelassen.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

§ 12 Industriezone Sisslerfeld IS

Industriezone
Sisslerfeld
IS

¹ Die Industriezone Sisslerfeld IS ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Innerhalb des schwarz karierten Bereichs der Zone ist vorgängig der baulichen Nutzung die geregelte Entnahme von Kies zwingend.

⁴ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁵ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁶ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁷ Die Grünflächenziffer beträgt 15 %.

⁸ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.

⁹ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

¹⁰ Der Grenzabstand beträgt als Richtgrösse $\frac{1}{3}$ der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, jedoch mindestens 6 m.

¹¹ Neue und bestehende Betriebe in den Industriezonen Sisslerfeld haben Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu treffen. Grundlage für die Beurteilung bildet der Mobilitätsplan über die vier Gebietsgemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein, welcher von den Gemeinderäten in Zusammenarbeit mit Bauherrschaften, Grundeigentümern und Unternehmungen zu erarbeiten ist. Der Mobilitätsplan bezweckt, einen möglichst hohen Anteil des Verkehrsaufkommens im Gebiet durch den öffentlichen Verkehr sowie umweltverträgliche Verkehrsmittel zu bewältigen.

¹² Der Mobilitätsplan zeigt alle Massnahmen, die zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen getroffen werden. Er orientiert sich an folgenden Punkten:

- a) Bewirtschaftung aller Parkfelder in Abhängigkeit der Verkehrsbelastungen;
- b) Anreizsystem zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs (Ökobonus, Beiträge an Abonnemente und dgl.);
- c) abgestufte Parkgebühren (abhängig von der Erreichbarkeit des Wohnorts mit dem öffentlichen Verkehr);
- d) organisatorische Massnahmen bei Schichtwechselzeiten, Mitfahrbörse, Carsharing und dgl.

¹³ Die Massnahmen gemäss Mobilitätsplan müssen in den ganzen Industriezonen Sisslerfeld spätestens dann umgesetzt werden, wenn 250 oder mehr Arbeitsplätze gegenüber dem Stand Ende 2012 neu geschaffen werden.

¹⁴ Innerhalb des schwarz schraffierten Bereichs ist bis zur Kote 304 m ü.M die Auffüllung von unverschmutztem Aushubmaterial gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) zulässig.

§ 13 Industriezone Innermatt IN

Industriezone
Innermatt
IN

¹ Die Industriezone Innermatt IN ist für Wasseraufbereitungsanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal darf ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dessen Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen notwendig ist.

§ 14 Industriezone Grossmatt IG

Industriezone
Grossmatt
IG

¹ Die Industriezone Grossmatt IG ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe- und Industriebetrieben sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 15 %.

⁷ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.

⁸ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

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

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

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

§ 16 Gewässerschutzbereich GeB

Gewässerschutz-
bereich
GeB

¹ Der Gewässerschutzbereich GeB ist den Bauzonen W3 und WG3 überlagert. Er beinhaltet den Gewässerraum gemäss Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998.

² Die Bewilligung von Bauten und Anlagen bedarf der Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Gewinnung von Energie aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, Abs. 1^{bis}, Art. 16a^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

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

§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19 Uferschutzzone

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung des Rheins, der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

² In der Uferschutzzone sind bauliche Anlagen sowie Beeinträchtigungen der Böschungstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen untersagt. Uferwege und Renaturierungsmassnahmen sind zulässig.

³ Gebüsch- und Baumgruppen dürfen nicht beseitigt werden.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet.

§ 20 Grünzone

Grünzone

¹ Die Grünzone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie als ökologischer Korridor.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

³ Für den schraffierten Bereich gelten die spezifischen Auflagen des zugehörigen Schutzzonenreglements.

⁴ Die Einhaltung übergeordneter Vorgaben (Strassenabstand, Waldabstand usw.) bleibt vorbehalten.

§ 21 Naturschutzzonen Wald

*Naturschutzzonen
Wald*

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige 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 In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

| | Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziel | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen |
|--------------------|--|--------------------|---|
| Eichenwaldreservat | dunkelgrün dick horizontal schraffiert | Eichenwaldreservat | Eichenförderung gemäss gültigen Vereinbarungen zum Eichenwaldreservat |
| Altholzinsel | dunkelgrün dick diagonal schraffiert | Altholzinsel | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung |

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, für Renaturierungen oder für den Hochwasserschutz können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Weidezäune, Tiergehege und Einfriedigungen sind bewilligungspflichtig. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit für Wildtiere nicht verschlechtert wird.

§ 23 Wildtierkorridor

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedigungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 24 Naturschutzobjekte

Naturschutzobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Im Kulturland werden folgende Naturschutzobjekte ausgeschieden:

Hecke / Ufer- oder Feldgehölz

Feuchtstelle / Tümpel

| Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziele | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen |
|-------------------------------|--|---|
| hellgrün | Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum | Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als $\frac{1}{3}$ auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung verbessern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens |
| hellblauer Kreis (symbolisch) | Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement | Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens |

§ 25 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

| Bezeichnung im Plan | Beschreibung, Ortsbezeichnung | Objekt - Nr. im Bauinventar |
|---------------------|--|-----------------------------|
| violettes Quadrat | | |
| B1 | Fridolinskapelle, 1823, Schulhausstrasse 71 | SIS901 |
| B2 | Steinspeicher, 1752, Unterdorf 58 | SIS902 |
| B3 | Sodbrunnen, 18. Jh., Unterdorf | SIS903 |
| B4 | Kreuz an der Fridolinskapelle, Schulhausstrasse 71 | SIS904A |
| B5 | Steinkreuz, 1880, Lehmgrube | SIS904B |
| B6 | Steinkreuz, Bahnhofstrasse | SIS904C |
| B7 | Steinkreuz, 1848, K293 Unter de Rebe | SIS904D |

3.6 Gefahren und Überflutungszonen

§ 26 Freihaltegebiet Hochwasser

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 Das FGH umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb, das 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, Revitalisierungsmassnahmen, 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.

Hochwasser-
gefahrenzonen
HWZ

§ 27 Hochwassergefahrenzonen HWZ

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszo-
nen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und
Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und
Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrich-
tungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte
usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster-
öffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht o-
der wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie
Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht
zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und An-
lagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausge-
hen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können be-
willigt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit den öf-
fentlichen Interessen vereinbar sind, und wenn das Schadenpotenzi-
al für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht
erhöht wird.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch
nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmass-
nahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das
schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers
(HQ100) auszurichten.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne
ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilli-
gungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche
Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

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

⁷ 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.

§ 28 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss

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

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahr-
ten 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 Baube-
willigungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bau-
vorhaben untersagen.

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Nutzungsdichte

§ 29 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

4.2 Störmass von Betrieben

§ 30 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Nicht / mässig / stark
störende Betriebe

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

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 nicht als mässig, sondern als stark störend.

4.3 Nettoladenfläche

§ 31 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».

4.4 Abstände

§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und
Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedigungen bis 1.80 m Höhe und Stützmauern bis 80 cm Höhe; der Mindestabstand von Stützmauern vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 80 cm ist

§ 33 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.80 m
- c) 60 cm für Böschungen; Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten; sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 1.80 m hoch erstellt werden.

² Abstände gegenüber dem Bauzonenrand können in Ausnahmefällen reduziert werden. Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

4.5 Arealüberbauung

§ 34 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Die Arealüberbauung ist in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig.

² Bei Arealüberbauungen ist in den Zonen W3 und WG3 ein zusätzliches Geschoss zulässig. Die talseitig gemessene Fassadenhöhe und die Gesamthöhe erhöhen sich dabei um das maximale Mass für Vollgeschosse gemäss BauV.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 35 *Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*

*Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen*

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilerkasten, 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

§ 36 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 37 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

² Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

§ 38 Beschädigte oder zerstörte Bauten

Beschädigte oder
zerstörte Bauten

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten müssen innert einem Jahr ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

² Die Umgebungsarbeiten des Abtrags resp. der Wiederherstellung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

5.3 Wohnhygiene

§ 39 Ausrichtung der Wohnungen

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 und nur in Ausnahmefällen und an nördlich exponierten Hanglagen gestattet.

§ 40 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
auf $\frac{2}{3}$ der Grundfläche;
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine Ein-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 42 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 43 Spiel- / Begegnungsplätze

Spiel- / Begegnungs-
plätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- / Begegnungsplätze und dgl. gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 44 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich
zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 45 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 46 Schneefänger

Schneefänger

¹ Ziegeldächer mit Neigungen über 30° und glatte Dächer mit Neigungen über 10° müssen mit Schneefängern versehen sein.

§ 47 Antennen / Parabolspiegel

Antennen /
Parabolspiegel

¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie (ausgenommen davon sind Mobilfunkantennen) dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

§ 48 *Materialablagerungen*

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Industriezonen bewilligt werden, sofern das Quartierbild nicht beeinträchtigt wird.

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

6.2 Umweltschutz

§ 49 *Einwirkungen*

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.

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 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch möglich ist.

§ 50 *Lärmschutz*

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 51 *Zuständigkeit*

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.

§ 52 *Gebühren*

Gebühren

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 53 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 54 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 55 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Kommunalen Überbauungsplan Grossmatt vom 27. Juni 1980
- Kommunalen Überbauungsplan Unteres Sisselnfeld vom 16. Dezember 1982
- Kommunalen Überbauungsplan Breitenacker vom 20. Dezember 1984
- Bauzonen- und Kulturlandplan (Zonenplan) vom 20. Dezember 1984
- Kommunalen Überbauungsplan K 293 - Untere Läggruebe vom 14. Dezember 1989
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Unteres Sisslerfeld vom 26. Juni 1997
- Bau- und Nutzungsordnung vom 30. November 2000
- Teiländerung Bauzonenplan Empfindlichkeitsstufen vom 30. November 2000
- Teiländerung Bauzonenplan / Bau- und Nutzungsordnung Grossmatt vom 27. Juni 2002
- Teiländerung Bauzonenplan / Bau- und Nutzungsordnung Grossmatt (Industrie) vom 16. Juni 2009
- Teiländerung Bauzonenplan / Bau- und Nutzungsordnung Sisslerfeld (Kernareal) vom 26. November 2015

| | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| Auftragsnummer | 17.01.079 | |
| Verfasser | Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter | |
| Verfassungsdatum | Juli 2016 | Kontrolle |
| Druckdatum / -initialen | 05.07.2016/ NKA | |
| Dateipfad / -name | I:\Planung\Sisseln\01\079\Planung\10_Genehmigung_2016\BNO_Sisseln_G_Juli2016.docx | |