

Gemeinde Buttwil



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Geltungsbereich und Pläne	
§ 1 Geltungsbereich, Bauzonen- und Kulturlandplan	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
2. Raumplanung	
§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung, Sondernutzungsplanung	4
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
§ 4 Bauzonen	5
§ 5 Dorfzone D	5
§ 6 Wohnzone W2	7
§ 7 Wohn- und Gewerbezone WG2	7
§ 8 Gewerbezone G	8
§ 9 Zone für öffentliche Bauten OeB	8
3.2 Landwirtschaftszone	
§ 10 Landwirtschaftszone	8
§ 10a Bauten in der Landwirtschaftszone	9
3.3 Schutzzonen	
§ 11 Naturschutzzone Kulturland, Feucht- und Magerwiesen	9
§ 12 Naturschutzgebiete im Wald	10
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 13 Landschaftsschutzzone	11
§ 14 Uferschutzzone	11
3.5 Schutzobjekte	
§ 15 Naturobjekte	12
§ 16 Einzelobjekte (Natur- und Kulturobjekte)	13
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 18 Spezialzone Flugfeld	14
§ 19 Flugzone, Zone für Betriebsanlagen	14
§ 20 Campingzone	15
§ 21 Erholungszone, Parkplatzzone	16
§ 22 Spezialzone für Lagerzwecke	16
4. Definitionen	
§ 22a Abstand gegenüber dem Kulturland	17
§ 23 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, AZ, Gewerbe	17
§ 23a Arealüberbauung	17

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 24 Öffentliche Einrichtungen, Benützung von Privateigentum sowie Weg- und Meliorationsanlagen	18
---	----

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 25 Allgemeine Anforderungen, Brandruinen, Baulücken, Nachisoliation	18
---	----

5.3 Wohnhygiene

§ 26 Ausrichtung der Wohnungen, Belichtung und Belüftung	19
--	----

5.4 Ausstattung

§ 27 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Spiel- und Containerplätze	19
--	----

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 28 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	20
§ 29 Ortsbildschutz, Grundsatz	20
§ 30 Umgebungsarbeiten	21

6.2 Umweltschutz

§ 31 Einwirkungen	22
§ 32 Grundwasser- und Quellenschutzzone	23
§ 32a Hochwassergefahrenzonen	23

7. Vollzug und Verfahren

§ 33 Zuständigkeit, Vollzug Naturschutz	24
§ 34 Gebührenreglement	24

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 35 Aufhebung bisherigen Rechts	25
----------------------------------	----

9. Anhang

Ortsbildschutzobjekte	26
-----------------------	----

10. Sachregister

	27
--	----

1. GELTUNGSBEREICH UND PLÄNE

Geltungsbereich,
Bauzonen- und Kultur-
landplan

§ 1

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴Der Bauzonenplan M 1:2'500 sowie der Kulturlandplan M 1:5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie sind bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offenzuhalten.

Übergeordnetes Recht

§ 2

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

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

2. RAUMPLANUNG

§ 3

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

¹Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsdürftiger Gebiete.

Sondernutzungsplanung

²Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.¹

³Für die einzelnen im Bauzonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagerten Gebiete gelten folgende Zielsetzungen:

- besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild,
- quartierfreundliches Erschliessungsnetz und
- optimale Gestaltung des Siedlungsrandes.²

¹ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

² Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

BAUZONEN		Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Max. Gebäudelänge	Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	0.55 ¹⁾	8 m ¹⁾	4 m ¹⁾	III	30 m ¹⁾	§ 5
Wohnzone 2	W2 orange	0.40	7 m	4 m	II	30 m	§ 6
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	0.45 ³⁾	7 m	4 m	III	40 m	§ 7
Gewerbezone	G violett	--	0	0	III	0	§ 8
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	--	0	0	II	0	§ 9

²Die mit „0“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Am Rand der Bauzone gilt bei Neubauten der zonengemässe Grenzabstand.

³Die mit 1) bezeichneten Masse gelten bei Neu- und Ersatzbauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.⁴

⁴In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen. Die Gebäudehöhe wird um diese Überhöhung der Geschosshöhe erhöht.⁵

§ 5

Dorfzone D

¹Die Vorschriften für die Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.

³ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

⁴ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

⁵ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

Nutzung	² Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, öffentliche Bauten und Anlagen, mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe.
Gestaltung	³ Bauvorhaben in der Dorfzone D dürfen den vorhandenen Dorfcharakter nicht verändern. Massgebend sind dabei insbesondere die im entsprechenden Dorfteil vorherrschenden Gebäudestellungen, Form, Dachform und Dachneigung sowie die Materialwahl für Dach und Fassade. Es ist eine gute Gesamtwirkung anzustreben. ⁶
Bauweise	⁴ Es gilt die offene Bauweise. Der Zusammenbau ist zulässig unter der Voraussetzung, dass dadurch das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt.
Vorhandene Bauten Umbauten Renovationen	⁵ In der Regel sollen bei Umbauten und Renovationen die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Umgebung (Plätze, Vorgärten, etc.) erhalten bleiben. Im Umfang der bestehenden Bauten bzw. der vorhandenen First- und Traufhöhen darf ungeachtet der Ausnutzungsziffer sowie der Grenz- und Gebäudeabstände, umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.
Neubauten	⁶ Neubauten haben sich in Grösse, Form, Proportion, Orientierung (Firstrichtung), Material und Gestalt der Umgebung anzupassen. Es gelten die Baumasse gemäss § 4.
Immissionen	⁷ Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass von angrenzenden Strassen und Gewerbebetrieben so wenig Immissionen wie möglich einwirken.
Dächer	⁸ Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer (inkl. Krüppelwalm) mit beidseitig gleicher Neigung (in der Regel zwischen 30° und 45°) zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Bauten harmonieren soll. Ausnahmsweise können Klein- und Anbauten mit einem Flachdach versehen werden. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 60m ² zulässig. ⁷
Bedachungs- material	⁹ Als Bedachungsmaterial sind Ziegel oder ziegelähnliche Produkte zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können auch andere Dachmaterialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.
Dachvorsprung	¹⁰ Das Dach ist vorspringend und in herkömmlicher Weise zu gestalten.
Dacheinschnitte und -aufbauten	¹¹ Dachaufbauten orientieren sich am bestehenden Ortsbild und sind der Umgebung anzupassen.

⁶ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

⁷ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form, als Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig; diese müssen gegen vorne offen bleiben.⁸

Balkone ¹²Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen.

Beratung, Meldepflicht ¹³Sämtliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt, inkl. Gesamtkonzept) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können. Der Gemeinderat zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovation, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) die kantonalen Fachstellen bei.⁹

§ 6

Wohnzone W2 ¹Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

Dächer ²Es sind nur Schrägdächer zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 60 m² zulässig.¹⁰

Gebäudehöhe ³Die Gebäudehöhe kann innerhalb der überlagerten Hochwassergefahrenzone um max. 0.5 m erhöht werden.¹¹

§ 7

Wohn- und Gewerbezone WG2 ¹Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist bestimmt für Wohnbauten bis zu 4 Wohnungen und mässig störende Gewerbebetriebe.

Immissionen ²Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass von angrenzenden Strassen und Gewerbebetrieben so wenig Immissionen wie möglich einwirken.

Dächer ³Schrägdächer sind die Regel. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 60 m² zulässig.¹²

Grünfläche ⁴10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als vielfältige, möglichst naturnahe Grünfläche auszubilden, insbesondere längs Strassen, öffentlichen Gewässern, gegenüber Wohnbauten und am Bauzonenrand.

⁸ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

⁹ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

¹⁰ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

¹¹ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

¹² Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

Gebäudehöhe	⁵ Die Gebäudehöhe kann innerhalb der überlagerten Hochwassergefahrenzone um max. 0.5 m erhöht werden. ¹³
Umgebungsschutz	⁶ Die ortsbildlich und landschaftlich empfindliche Lage der St. Jakobskapelle verlangt eine angrenzende Bebauung, die sich gut ins bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst. Bauten haben einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze der St. Jakobskapelle aufzuweisen: - eingeschossige Bauten: 8 Meter - zweigeschossige Bauten: 11 Meter Zufahrten und gut eingepasste, nichtüberdachte Abstellplätze sind innerhalb des Umgebungsschutzes möglich. Vor Beginn der Projektierung ist mit den entsprechenden kantonalen Fachstellen Kontakt aufzunehmen. ¹⁴

§ 8

Gewerbezone G	¹ Die Gewerbezone G ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.
Grünfläche	² 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als vielfältige, möglichst naturnahe Grünfläche auszubilden, insbesondere längs Strassen, öffentlichen Gewässern, gegenüber Wohnbauten und am Bauzonenrand.
Immissionen	³ Es sind mässig störende Betriebe zugelassen.

§ 9

Zone für öffentliche Bauten OeB	¹ Die Zone für öffentliche Bauten ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Dabei ist auf eine einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und auf eine naturgemässe Umgebungsgestaltung besonders zu achten. ² Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind bei Neubauten deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
---------------------------------	---

3.2 Landwirtschaftszone

§ 10

Landwirtschaftszone LWZ	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt. ¹⁵ ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht. ¹⁶
-------------------------	--

¹³ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

¹⁴ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

¹⁵ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

¹⁶ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.¹⁷

§ 10a¹⁸

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzone Kulturland, Feucht- und Magerwiesen (magere Böschungen)

§ 11

Allgemeines

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

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Feuerentfachen und Aufforstung nicht gestattet. Zulässig sind hingegen bauliche Massnahmen im Interesse der Schutzziele.

³Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung oder durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

Feuchtgebiete

⁴Die im Kulturlandplan bezeichneten Feuchtgebiete sind zu erhalten. Sie dürfen nur als Wiesland genutzt werden.

Magere Böschungen

⁵Die im Kulturlandplan bezeichneten mageren Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Zu den mageren Böschungen gehört ein 1 m breiter Streifen oberhalb der Böschungsoberkante.

¹⁷ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

¹⁸ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

⁶Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet.

⁷Die Parzelle Nr. 410 (Scheibenstand/Kugelfang) kann wie bisher für Schiesszwecke genutzt werden. Für den Schiessbetrieb notwendige Massnahmen haben Vorrang.

3.3.2 Naturschutzzone Wald, besondere Waldbestände

§ 12¹⁹

Naturschutzgebiete im Wald

a) Naturschutzzone im Wald

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

²Soweit 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.

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Gebiet	Beschreibung	Ziel / Massnahmen	Besonderes
Widehau	Seltener Waldstandort, ehemaliger Mittelwald	Lichter Laubholz-Altbestand / gemäss Betriebsplan	
Mäusihütte	Seltener Waldstandort, ehemaliger Mittelwald	Lichter Laubholz-Altbestand / gemäss Betriebsplan	
Gauseri	Seltener Waldstandort	Laubmischwald / gemäss Betriebsplan	
Häänimösli	Aufbau und Struktur des Bestandes auf feuchtem Untergrund	Lichter Altbestand/ gemäss Betriebsplan	Entwässerungsmassnahmen sind nicht gestattet. Der Unterhalt der bestehenden Entwässerungsanlagen bleibt gewährleistet.

¹⁹ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

b) Besondere Waldbestände

⁴Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die besonderen Waldbestände möglichst lange zu erhalten. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Folgende besondere Waldbestände werden ausgeschieden:

Bestände	Beschreibung	Ziel / Massnahmen
Häänimösli	Lichte Waldstruktur mit Heidelbeer- und Heidekrautbeständen	Lichter Altbestand / gemäss Betriebsplan
i de Bueche	vernässter Waldrand mit Riedvegetation	Lichter Laubholz-Altbestand / gemäss Betriebsplan
Flammhölzli	Tobelwäldchen mit Rotbuchen und Eschen	Laubmischwald / gemäss Betriebsplan

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 13

Landschaftsschutzzone

¹Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 10 Abs. 1 und 3 BNO.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ ...²⁰

§ 14

Uferschutzzone Allgemeines

¹Die Uferschutzzone dient der Sicherung von Bach, standortheimischer Ufervegetation und deren ökologischen Funktionen.

²⁰ aufgehoben durch Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

Kulturland	<p>²Die im Kulturlandplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst die Ufervegetation sowie einen Streifen von 3 m Breite, gemessen von der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand.</p> <p>³Untersagt sind der Umbruch, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht die Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.</p>
Baugebiet	<p>⁴Die im Bauzonenplan bezeichnete Uferschutzzone gehört zur angrenzenden Bauzone und ist dieser überlagert. Die Uferschutzzone umfasst einen Landstreifen von 6 m Breite, am südwestlichen Dorfrand in der W2 wird die Breite auf 10 m erhöht, gemessen ab Uferlinie (bei mittlerem Sommerwasserstand). Bei Veränderungen des Bachlaufes ist die Uferschutzzone anzupassen. Die unter Bauverbot fallenden Grundstücksteile bleiben Privatbesitz und dürfen bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden.</p> <p>⁵Dieser Landstreifen ist naturnah zu bewirtschaften; andere Nutzungen sind nicht gestattet.</p>

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 15

Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p>¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf, im Rahmen der Pflegemassnahmen, nicht mehr als ein Drittel einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.</p> <p>²Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. bei Ufergehölzen mit solcher des Baudepartementes vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.</p>
Waldränder	<p>³Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten, biologisch und landschaftlich wertvollen Waldränder sind zu erhalten und im Rahmen der waldbaulichen Planung aufzuwerten. Vorgelagerte Aufforstungen sind nicht gestattet.</p>

⁴Die übrigen Waldränder sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum), soweit biologisch sinnvoll, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen.

⁵Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

Hochstammobstbestände ⁶Der Gemeinderat kann, auf Gesuch hin, Beiträge an die Anschaffungskosten und den Unterhalt von Hochstammobstbeständen ausrichten.

3.5.2 Einzelobjekte (Natur- und Kulturobjekte)

§ 16

Allgemeines ¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Objekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt bzw. beeinträchtigt werden.

Einzelbäume ²Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

³Im Bauzonenplan:²¹

Nr. 1	Winterlinde
Nr. 2	Kirschbaum
Nr. 3, 4	Feldahorn
Nr. 5	Sommerlinde

⁴Im Kulturlandplan:²²

Nr. 6, 7, 8	Nussbäume, Pappeln
Nr. 9	Sommerlinden
Nr. 10	Eiche

Wegkreuze, Gebetsstöckli ⁵Im Bauzonenplan:

Nr. 1 (Gabelung Seetalstrasse/Dorfstrasse)	Wegkreuz
--	----------

⁶Im Kulturlandplan:²³

Nr. 2 (Kreuzung Geltwilerstrasse/Dorfstrasse)	Wegkreuz
Nr. 3 (Hattematt)	Wegkreuz
Nr. 4 (Bruederweid)	Wegkreuz
Nr. 5 (Söörikerstatt)	Wegkreuz
Nr. 6 (Büel)	Gebetsstöckli
Nr. 7 (Langacher)	Wegkreuz
Nr. 8 (Chruutnau)	Wegkreuz

²¹ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

²² Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

²³ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

§ 17²⁴

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.2 Spezialzone Flugfeld

§ 18

Allgemeines

¹Das im Kulturlandplan bezeichnete Flugfeldareal bildet eine Spezialzone. Die Anlage und der Betrieb eines Flugfeldes entsprechend der Bewilligung BaZL ist gestattet. Die Spezialzone Flugfeld wird unterteilt in 5 Teilzonen:

- a) Flugzone (schwarz schraffiert)
- b) Zone für Betriebsanlagen (violett)
- c) Campingzone (orange)
- d) Erholungszone (blau)
- e) Parkplatzzone (braun)²⁵

Baubewilligung

²Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem eidg. (Luftfahrtgesetzgebung) und kantonalen Recht. Die folgenden Festlegungen gelten unter Vorbehalt der Zuständigkeit des Bundes. Baubewilligungen des Gemeinderates bedürfen der Zustimmung der kantonalen Behörden.

³Sämtliche neue sowie der Ersatz bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen sind ebenfalls bewilligungspflichtig und müssen in einem Leitungskataster dargestellt werden.

Gestaltungskonzept

⁴Über die gesamte Spezialzone Flugfeld ist ein verbindliches Gestaltungskonzept zu erstellen. Dieses ist durch den Gemeinderat unter Zustimmung des Baudepartementes zu genehmigen.

Reglemente

⁵Der Gemeinderat kann Reglemente erlassen, welche Betrieb und Unterhalt der einzelnen Teilzonen (laut § 18 Abs. 1 BNO) regeln.

⁶Die Flugfeldarealbesitzer bzw. -betreiber sind gegenüber dem Gemeinderat für die Durchsetzung dieser Nutzungsvorschriften und der Reglemente verantwortlich und solidarisch haftbar.

§ 19

Flugzone

¹Die im Kulturlandplan als Flugzone bezeichnete Fläche umfasst die Motor- und Segelfluggpiste, Abstellflächen für Flugzeuge und Hubschrauber sowie interne Verkehrswege.

²Auf den Abstellflächen ist nur das Parkieren der Motor- und Segelflugzeuge sowie der Hubschrauber gestattet.

²⁴ aufgehoben durch Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

²⁵ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

In der Flugzone ist jede Art von Überbauung und Bepflanzung ausgeschlossen. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen die dem Flugverkehr unmittelbar dienen.

³In dieser Zone sind die Betriebsanlagen zugelassen, welche für den bewilligten Flugfeldbetrieb und die Flugschule notwendig sind.

Zone für Betriebsanlagen

⁴Ebenfalls zulässig ist ein Restaurant mit maximal 80 Sitzplätzen, wovon max. 50 Innensitzplätze sowie eine Wohnung für den Flugplatzabwart. In den anderen Gebäuden sind Wohnungen nicht gestattet.

§ 20

Campingzone

¹Die Campingzone ist für das Abstellen von beweglichen, freistehenden und eingeschossigen Wohnwagen und Mobilheimen bestimmt. Diese dürfen eine max. Länge von 8.0 m respektive max. Breite von 2.5 m nicht überschreiten.

²Für Wohnwagen und Mobilheime, die länger als 2 Monate aufgestellt bleiben, ist beim Gemeinderat eine Baubewilligung einzuholen. Ebenso ist bei jeglicher Veränderung bewilligter Wohnwagen und Mobilheimen eine Baubewilligung notwendig.

Sofern die Bedingungen und Auflagen der Rahmen-Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche vom 25. Mai 1999 eingehalten werden, kann auf die in § 18 Abs. 2 BNO verlangte individuelle Beurteilung durch die eidgenössischen und kantonalen Behörden verzichtet werden.

Wohnwagen und Mobilheime dürfen von den Benützern (Teilnehmern) des Flugfeldbetriebes nur zu temporären Wohnzwecken benützt werden. Sie dürfen nicht als Wohnung für das Betriebspersonal verwendet werden.

³Die Anzahl der Standplätze wird, entsprechend den bestehenden Kanalisationsanschlüssen, auf max. 42 festgelegt.

⁴Die Flugfeldarealbesitzer bzw. Campingplatzbetreiber haben ein Benützungsreglement sowie einen Situationsplan mit den nummerierten Standplätzen und den dazugehörigen Kanalisationsanschlüssen auszufertigen. Das Reglement und der Situationsplan sind vom Gemeinderat zu genehmigen.

⁵Wohnwagen und Mobilheime mit sanitären Einrichtungen wie Lavabo, Dusche, Wasserklosett etc. sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung richten sich nach den entsprechenden Gemeindereglementen.

⁶Die Grenze der Campingzone ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁷Die Nutzung des Campingplatzes ist rechtlich und zeitlich mit dem Betrieb des Flugplatzes gekoppelt.

§ 21

Erholungszone

¹Das im Kulturlandplan als Erholungszone bezeichnete Areal umfasst:

- a) einen Kinderspielplatz;
- b) naturnah gestaltete Flächen und Biotope.

²Sie dient zudem als Ausgleichs- und Ersatzfläche für Naturobjekte der Zone für Betriebsanlagen. Sie hat die Flugfeldanlagen in das Landschaftsbild einzubetten. Gebäude sind nicht gestattet.

³Sämtliche Einrichtungen der Erholungszone sind den Flugfeldbesuchern dauernd und unentgeltlich zur Verfügung zu halten.

⁴Unterhalt und Pflege der Erholungszone ist Sache der Grundeigentümer.

Parkplatzzone

⁵Durch die Flugfeldarealbesitzer bzw. -betreiber sowie Restaurant- und Campingplatzbetreiber müssen für die Besucher und Benützer der Spezialzone Flugfeld genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese sind innerhalb der im Kulturlandplan als Parkplatzzone bezeichneten Areale zu erstellen und zu unterhalten.

⁶Die Erstellung und Gestaltung der Parkplätze richten sich nach § 18 Abs. 5 BNO.

⁷Die öffentlichen Strassen sind frei zu halten. Die ungehinderte Zirkulation ist zu gewährleisten.

§ 22

Spezialzone für Lagerzwecke

¹Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone für Lagerzwecke ist ausschliesslich für die Anlage und den Betrieb eines Umschlag- und Lagerplatzes für Gartenbau bestimmt. Wohnungen, Büro- und Gewerberäume sind nicht gestattet.

²Die Zone wird unterteilt in:

- a) Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz (im Plan hellgrau dargestellt). In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Hochbauten, mit Ausnahme von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies, Splitt, Schotter und Mergel, sind ausgeschlossen.
- b) Areal für Betriebsanlagen (im Plan dunkelgrau dargestellt). In diesem Bereich sind dem Zonenzweck dienende Hochbauten gestattet.

³Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderungen bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

Die Einpassung der gesamten Anlage in die Landschaft ist durch Gestaltungsmassnahmen sicherzustellen.

⁴In der Spezialzone für Lagerzwecke gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. DEFINITIONEN

Abstand gegenüber dem Kulturland	<p>§ 22a²⁶</p> <p>¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>²Dieser Grenzabstand kann durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2 m reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Sind die Eigentümer des Bau- und des Kulturlandes identisch, ist die Reduktion des Grenzabstandes auf 2 m ohne weiteres möglich.</p>
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	<p>§ 23</p> <p>¹Zusätzlich zu den Möglichkeiten gemäss § 47 Abs. 2 BauG können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p> <p>²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p>
Ausnützungsziffer	<p>³Dach-, Attika- und Untergeschosse zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Der Gemeinderat kann für Abstellräume in Mehrfamilienhäusern einen Ausnützungszuschlag bis 10 m² pro Wohnung gewähren.</p>
Gewerbe	<p>⁴Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>⁵Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>
Arealüberbauung	<p>§ 23a²⁷</p> <p>Arealüberbauungen sind in den Zonen D, W2, WG2 zulässig. Die zusammenhängende anrechenbare Grundstückfläche hat mindestens 2'500 m² zu betragen.</p>

²⁶ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

²⁷ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung, Abstellplätze

§ 24

Öffentliche Einrichtungen,
Benützung von Privat-
eigentum

¹Die Gemeinde ist befugt, öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs-, Haltestellen- und Werkleitungstafeln, Beleuchtungskörper, Uhren, Leitungsmasten, Hydranten, Vermessungszeichen und dgl. anbringen zu lassen.

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

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

⁴Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung ist Sache des Gemeinderates.

Weg- und Meliorationsanlagen

⁵Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 40 cm einzuhalten.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 25

Allgemeine Anforderungen

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

Brandruinen

²Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 5 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

Baulücken

³Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Weisungen.

Nachisolation

⁴Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 26

Ausrichtung der Wohnungen

¹Nach Nordwesten, Nordosten und Osten gelegene Wohn- und Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung weitere, nach dem Sektor West-, Süd-, Südost orientierte Wohn- oder Schlafräume enthält. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohn- und Schlafräume sind nicht gestattet.

Belichtung, Belüftung

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

³Für Kochnischen, Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

Raummasse
Fenstergrössen

⁴Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumgrösse		mind. 10 m ²
Raumhöhe	Vollgeschoss	mind. 2.30 m
	Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche		1/8 der Bodenfläche

⁵Für gewerbliche Bauten gelten dieselben Mindestmasse unter Vorbehalt besonderer Vorschriften des kantonalen Industrie- und Gewerbeamtes.

5.4 Ausstattung

§ 27

Nebenträume in Mehrfamilienhäusern

¹Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen.

²In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

³Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

Spielplätze ⁴Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.
⁵Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

Containerplätze ⁶Für das Abfuhrwesen sind zweckmässig gelegene Containerplätze zu erstellen.

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbildschutz

§ 28²⁸

Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

²Die im Bauzonenplan grün bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Absatz 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 29

Ortsbildschutz Grundsatz

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

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben

²⁸ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

²Der 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.

Dachgestaltung

³Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

⁴Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 20° und 45° liegen.

⁵Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Die Dachfläche darf maximal auf einer Länge von 1/3 der Fassadenlänge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten durchbrochen werden.

⁶Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.0 m ab Fassade betragen.

Antennen und Parabolspiegel

⁷Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es gelten die aktuellen Merkblätter der Gemeinde.

§ 30

Umgebungsarbeiten

¹Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hiefür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

- ²Für Biotope und Teiche gelten die aktuellen Merkblätter der Gemeinde.
- Terrainaufschüttungen ³Die Erdgeschosskote darf zur Vermeidung von unverhältnismässigen Terrainaufschüttungen in der Ebene höchstens 1.40 m oder am Hang 1.80 m das gewachsene Terrain überragen.
- Bodensicherung ⁴Bei 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.
- Stützmauern ⁵Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- ⁶Die 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.
- ⁷Gegenüber öffentlichen und privaten Strassen gelten die selben Abstände wie für Einfriedigungen.

6.2 Umweltschutz

§ 31

- Einwirkungen ¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.
- ²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkung durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehren sind in zeitlichen und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Bauten mit lärmempfindlichen Räumen

⁴Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 32

Grundwasser- und Quellschutzzone

¹Im Kulturlandplan sind die der Trinkwasserversorgung dienenden Grund- und Quellenwasserfassungen mit den dazugehörenden Schutzzonen eingetragen.

²Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt.

³Rechtskräftige Schutzzonenreglemente können bei der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

§ 32a²⁹

Hochwassergefahrenzonen

¹Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

²In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessene Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

⁴In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

²⁹ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

7. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 33

Zuständigkeit

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

§ 34

Gebührenreglement

¹Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, Kontrollen, etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden, richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

²Der 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.

Vollzug Naturschutz

³Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 35

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung vom 05. März 1996
- b) die Nutzungsordnung vom 05. März 1996
- c) der Bauzonenplan vom 5. März 1996 mit Teiländerung vom 23.02.2000³⁰
- d) der Kulturlandplan vom 5. März 1996 mit Teiländerung vom 23.02.2000³¹

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: **4. Juni 1999**

NAMENS DER VERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Karl Gmür jun.

Der Gemeindeschreiber:

René Fischer

Vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt am: **23. Februar 2000.**

Die Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung 2008 sind durch die Gemeindeversammlung beschlossen vom **28. Mai 2010** beschlossen worden.

NAMENS DER VERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Stefan Gisler

Der Gemeindeschreiber:

René Fischer

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt am: **29. September 2010**

³⁰ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

³¹ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2008, Genehmigung RR 29. September 2010

ANHANG

Zu § 28 BNO

Liste der kommunalen Schutzobjekte:

Substanzschutz Objekt-Nr.³²	Parzellen Nr.	Gebäude
1.1	65	Spritzenhüsli
1.2	275	Armenhaus ³³

Volumenschutz Objekt-Nr.	Parzellen Nr.	Gebäude
2.1	20	Wohnhaus
2.2	28	Wohnhaus mit Stall
2.3	56	Wohnhaus mit Stall
2.4	58	Wohnhaus mit Stall
2.5	67	Wohnhaus mit Stall
2.6	74	Wohnhaus mit Stall
2.7	75	Käserei
2.8	14	Wohnhaus mit Stall
2.9	15, 526, 527	Wohnhaus
2.10	73	Wohnhaus mit Stall
2.11	97	Wohnhaus
2.12	166, 167	Wohnhaus
2.13	212	Wohnhaus mit Stall

³² Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Genehmigung RR 29. September 2010

³³ Fassung gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Genehmigung RR 29. September 2010

SACHREGISTER

Die Zahlen verweisen auf die §§ der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung

A

Abstand gegenüber Kulturland	§ 22a
Antennen und Parabolspiegel	§ 29
Arealüberbauung	§ 23a
Aufhebung bisherigen Rechts	§ 35
Ausnützungsziffer	§ 23
Ausrichtung der Wohnungen	§ 26

B

Baulücken	§ 25
Bauten mit lärmempfindlichen Räumen	§ 31
Bauzonen	§ 4
Bauzonen- und Kulturlandplan	§ 1
Belichtung, Belüftung	§ 26
Bodensicherung	§ 30
Brandruinen	§ 25

C

Campingzone	§ 20
Containerplätze	§ 27

D

Dachgestaltung	§ 29
Dorfzone D	§ 5

E

Einwirkungen	§ 31
Einzelobjekte	§ 16
- Allgemeines	
- Einzelbäume	
Erholungszone	§ 21

F

Flugzone	§ 19
----------	------

G

Gebührenreglement	§ 34
Geltungsbereich	§ 1
Gewerbe	§ 23
Gewerbezone G	§ 8
Grundwasser- und Quellenschutzzone	§ 32

H

Hecken, Feld- und Ufergehölze	§ 15
Hochstammobstbestände	§ 15
Hochwassergefahrenzonen	§ 32a

K

Kommunal geschützte Bauten (Substanz- / Volumenschutz)	§ 28
--	------

L

Landschaftsschutzzone	§ 13
Landwirtschaftszone LWZ	§ 10

N

Nachisolation	§ 25
Naturschutzzone Kulturland	§ 11
Naturschutzzone Wald	§ 12
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	§ 27

O

Öffentliche Einrichtungen, Benützung von Privateigentum	§ 24
Ortsbildschutz	§ 29

P

Parkplatzzone	§ 21
---------------	------

R

Raummasse, Fenstergrößen	§ 26
--------------------------	------

S

Schrägdächer	§ 6
Sondernutzungsplanung	§ 3
Spezialzone Flugfeld	§ 18
Spielplätze	§ 27
Stützmauern	§ 30
Substanzschutz	§ 28

T

Terrainaufschüttungen	§ 30
-----------------------	------

U

Übergeordnetes Recht	§ 2
Uferschutzzone	§ 14
Umgebungsarbeiten	§ 30
Umgebungsschutz der St. Jakobskapelle	§ 7
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	§ 23

V

Verdichtung und Siedlungserneuerung	§ 3
Vollzug Naturschutz	§ 33
Volumenschutz	§ 28

W

Waldabstände (Besonderer Abstand)	§ 12
Waldränder	§ 15
Weg- und Meliorationsanlagen	§ 24
Wegkreuze, Gebetsstöckli	§ 16
Wichtige Bauten (Volumen- / Substanzschutz)	§ 28
Wohn- und Gewerbezone WG2	§ 7
Wohnzone W2	§ 6

Z

Zone für Betriebsanlagen	§ 19
Zone für öffentliche Bauten OeB	§ 9
Zuständigkeit	§ 33