



GEMEINDE WALTENSCHWIL

**BAU - UND
NUTZUNGSORDNUNG (BNO)**

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung: 11.Juni 1999 / 26. November 2004

Genehmigt vom Kanton: 20. Juni 2000 / 27. April 2005

Inhaltsverzeichnis

§§	Inhalt	Seite
	1 Geltungsbereich	2
1	Geltungsbereich	2
2	Übergeordnetes Recht	2
3	Verhältnis zum Privatrecht	2
4	Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung	2
5	Personenbezeichnungen	2
	2 Raumplanung	3
6	Bauzonenplan, Kulturlandplan	3
7	Weitere Planungsinstrumente	3
8	Sondernutzungsplanung	3
	3 Zonenvorschriften	4
	3.1 Zonenübersicht, Tabelle	4
9	Bauzonen / Tabellarische Übersicht	4
	3.2 Bauzonen	5
10	3.2.1 Kernzone	5
11	3.2.2 Einfamilienhauszone E2	6
12	3.2.3 Dorfzone Büelisacker D	6
13	3.2.4 Wohnzone W2	6
14	3.2.5 Wohnzone W3	7
15	3.2.6 Wohn- und Gewerbezone	7
16	3.2.7 Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht	7
17	3.2.8 Gewerbezone	8
17a	3.2.9 Arbeitszone	9
18	3.2.10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
19	3.2.11 Zone für öffentliche Anlagen	10
20	3.2.12 Grünzone	10
	3.3 Spezialzonen	11
21	3.3.1.Shredderzone	11
22	3.3.2 Betonwerkzone	12
23	3.3.3 Kartbahnzone	12
	3.4 Kulturlandzonen	13
	3.4.1 Landwirtschaftszone	13
24	Landwirtschaftszone	13
25	Bauten in der Landwirtschaftszone	13
	3.4.2 Schutzzonen	14
	3.4.2.1 Naturschutzzone im Kulturland	14

26	Allgemeines	14
27	Unterhalt und Pflege	14
28	Spezielles	14
29	Magerwiese, Magere Böschung, Weide	15
30	Feuchtgebiet	15
	3.4.2.2 Naturschutzzone Wald	16
31	Naturschutzzone Wald	16
	3.4.3 Überlagerte Schutzzonen und Areale	16
32	Landschaftsschutzzone	16
33	Tierparkareal	16
	3.4.4 Schutzobjekte	17
34	Hecke, Feld- und Ufergehölz	17
35	Besonderer Waldrand	17
36	Hochstammobststand	17
37	Uferschutzstreifen	18
38	Einzelbäume	18
39	Waldweiher	18
40	Gebäude mit Substanzschutz	19
41	Gebäude mit Volumenschutz	19
42	Vorentscheidsgesuch	19
43	Kulturobjekte	19
	3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	20
44	Zone für bodenunabhängige Produktion	20
	4 Definitionen	20
	4.1 Ausnützung	20
45	Ausnützungsziffer	20
	4.2 Gewerbe und Industrie	20
46	Nicht störendes Gewerbe / Mässig störendes Gewerbe / mässig störende Industriebetriebe	20
	4.3 Arealüberbauung	21
47	Zonenzulässigkeit	21
48	Zonenabweichung	21
	4.4 Abstände	21
49	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	21
50	Abstand gegenüber dem Kulturland	21
51	Mehrlängenzuschlag	22
	4.5 Umgebungsgestaltung	22
52	Einfriedigungen, Bepflanzungen	22
53	Bodensicherung, Stütz- und Futtermauern, Böschungen	22

	4.6 Firsthöhe	23
54	Firsthöhenzuschlag	23
	5 Bauvorschriften	23
	5.1 Erschliessung	23
55	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	23
	5.2 Technische Bauvorschriften	24
56	Allgemeine Anforderungen	24
57	Energiesparmassnahmen	24
58	Werkleitungen	24
	5.3 Wohnhygiene	24
59	Ausrichtung der Wohnungen	24
60	Innenräume, Belichtung, Belüftung	25
61	Raummasse	25
62	Nebenräume und Mehrfamilienhäuser	25
63	Balkone	25
64	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	26
	5.4 Ausstattung	26
	5.4.1 Abstellplätze	26
65	Anordnung	26
66	Garagenvorplätze, Zufahrten	26
	5.4.2 Spielplätze	27
67	Spielplätze	27
	5.4.3 Entsorgungsplätze	27
68	Entsorgungsplätze	27
	6 Schutzvorschriften	27
	6.1 Ortsbildschutz	27
	6.1.1 Allgemeine Anforderungen	27
69	Ortsbildschutz	27
	6.1.2 Dachgestaltung	28
70	Grundsatz	28
71	Zulässige Dachform	28
	-Dachneigung	
	-Dachaufbauten, Dachdurchbrüche	
	-Schneefangvorrichtungen	
	-Sonnenkollektoren	
	-Aussenantennen	
	6.1.3 Aussenraumgestaltung	29
72	Aussenraumgestaltung	29
73	Materialablagerungen	29

6.2 Umweltschutz	30
6.2.1 Einwirkungen	30
74 Einwirkungen	30
6.2.2 Lärmschutz	30
75 Lärmschutz	30
7 Vollzug und Verfahren	31
76 Kommissionen	31
77 Gebühren	31
78 Personenwechsel	31
79 Vollzugsrichtlinien	31
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	31
80 Aufhebung bisherigen Rechts	31
9 Anhang	32
9.1 Abkürzungen	32
9.2 Plan der kommunalen Kultur-Schutzobjekte	33
9.3 Liste zu den Kultur-Schutzobjekten	34
9.4 Auszug Gebührenreglement	38

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

§ 3

Verhältnis zum Privatrecht

Die Vorschriften der BNO sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist

§ 4

Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung

An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der BNO oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben.

Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

§ 5

Personenbezeichnung

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

2. Raumplanung

§ 6

Bauzonenplan
Kulturlandplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind Bestandteil dieser BNO und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie sind auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offen zu halten. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 7

Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Richtpläne, Inventare (das Landschaftsinventar /Plan und Bericht, das landwirtschaftliche Inventar /Eignungskarte und Betriebsinventar und der Waldausscheidungsplan bzw. Waldbewirtschaftungsplan und dgl.) dienen der Orientierung über Planungsziele und sind beim Vollzug beizuziehen. Für das Grundeigentum kommt ihnen keine verbindliche Wirkung zu.

§ 8

Sondernutzungsplan

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

3. Zonenvorschriften

3.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 9

Bauzonen

Für die Nutzung der einzelnen Bauzonen gelten die Bestimmungen der folgenden Tabelle und die nachfolgenden, ergänzenden Zonenvorschriften.

Bauzonen	Abkürzungen Planfarbe	Vollge- schosse	Ausnüt- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe ⁴⁾	max. Gebäu- delänge	Grenzabstand	Mehrlängen- zuschlag ⁵⁾	Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Kernzone	K braun	3	0.60	9.00	12.00	35.00	6.00 1)	25.00	III	§ 10
EFH-Zone	E2 gelb	2	0.40	6.00	8.00	30.00	4.00	15.00	II	§ 11
Dorfzone Büelisacker	D hellbraun	2	0.50	7.00	10.00	35.00	5.00 1)	20.00	III	§ 12
Wohnzone W2	W2 orange	2	0.50	7.00	10.00	35.00	5.00	20.00	II	§ 13
Wohnzone W3	W3 rot	3	0.55	9.00	12.00	35.00	6.00	20.00	II	§ 14
Wohn- und Gewer- bezone	WG2 orange schw. schraffiert	2	0.50 2)	7.00	10.00	35.00	5.00	20.00	III	§ 15
Gewerbezone	G violett	-	-	10.00	12.00	-	5.00	-	III	§ 17
Arbeitszone ¹	A pink schraffiert	-	-	9.00 3)	9.00 3)	-	5.00	-	IV	§ 17a
Shredderzone ⁶⁾	SZ blau	-	-	9.00 3)	9.00 3)	-	6.00	-	IV	§ 21
Kartbahnzone ⁶⁾	KB hellviolett	-	-	9.00 3)	9.00 3)	-	6.00	-	IV	§ 23
Zone für öffentli- che Bauten	OeBa grau	-	-	-	15.00	45.00	-	-	II	§ 18
Zone für öffentli- che Anlagen	OeA olivgrün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 19
Grünzone	GZ grün	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 20

- 1) Für Einfamilienhausbauten 4 m, sofern die übrigen baupolizeilichen Abmessungen der Zone E 2 entsprechen.
- 2) Für reine Wohnbauten max. 0.4
- 3) Als Fixpunkt gilt die Gleishöhe westseitig über der Achse Weissenbächli; 431,81 m.ü.M.
- 4) vgl. § 54, Firsthöhenzuschlag
- 5) Mehrlängenzuschlag ab folgender Gebäudelänge.
- 6) Diese Zonen entsprechen den Spezialvorschriften im Sinne von § 48/3 ABauV

¹ Eingefügt durch Teiländerung vom 26. November 2004

3.2 Bauzonen

3.2.1 Kernzone

§ 10

Kernzone
(braun)

1 Die Kernzone dient der Erhaltung des alten Dorfkerns. Sie ist generell dem Ortsbildschutz unterstellt.

2 Die Kernzone ist bestimmt für Wohnbauten, Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe. Es sind mässig störende Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmliche Landwirtschafts-, Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind (Ausnahme Gaststätten) zugelassen.

3 Gebäude sind in ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn an gleicher Stelle ein Ersatzbau in den bisherigen Ausmassen erstellt wird. Der Gemeinderat kann von dieser Regelung Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist.

4 Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

5 Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffern und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.

6 Für Neubauten gelten die Baumasse, wie sie in § 9 für die Kernzone festgelegt sind.

7 Bauvorhaben haben sich in die Umgebung einzufügen, insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie durch eine ortsgerechte Umgebungsgestaltung Massstab, Gliederung und Gestaltung des Dorfkerns gewahrt werden.

8 In der Kernzone gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 AbauV.

9 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und ist berechtigt, solche Baugesuche vor seinem Entscheid Sachverständigen zu unterbreiten.

3.2.2 Einfamilienhauszone

§ 11

Einfamilienhauszone E2
(gelb)

1 Die Einfamilienhauszone E2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilien- bzw. Reiheneinfamilienhäusern bestimmt.

2 Neben reinen Wohnbauten sind Kleinbetriebe wie Läden, Büros, Geschäfte, Ateliers und dergleichen zugelassen, sofern diese ins Wohnquartier passen und keine erheblich grössere Immissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Die notwendigen Parkierungsflächen müssen ausgewiesen sein.

3 Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) für Teile der Zone E 2, wie im Bauzonenplan bezeichnet, beziehen sich nur auf den Schiesslärm der Schiessanlage Fülenbach und gestatten in der Zone selbst keine Nutzungen mit erhöhten Lärmimmissionen als sie in dieser Zone selbst zulässig sind.

3.2.3 Dorfzone Büelisacker

§ 12

Dorfzone Büelisacker D
(hellbraun)

1 Die Dorfzone Büelisacker ist bestimmt für Wohnungen, Gewerbebetriebe, Gaststätten, Werkstätten, Ladengeschäfte, Büros und Landwirtschaftsbetriebe.

2 In der Dorfzone Büelisacker sind in einem Abstand von 25 m vom Strassenrand der Bünzthalstrasse K 124 keine Wohnungen gestattet.

3 Es gelten im übrigen die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2, für Einfamilienhäuser die Vorschriften der Wohnzone W2.

3.2.4 Wohnzone W2

§ 13

Wohnzone W2
(orange)

1 Die Wohnzone W2 ist bestimmt für zweigeschossige Wohnbauten, zugelassen sind Gruppen- und Flächensiedlungen sowie Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

2 § 11 Abs. 2 ist auch in dieser Zone anwendbar.

3.2.5 Wohnzone W3

§ 14

Wohnzone W3
(rot)

1 Die Wohnzone W3 ist bestimmt für dreigeschossige Wohnbauten, zugelassen sind Gruppen- und Flächensiedlungen sowie Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

2 § 11 Abs. 2 ist auch in dieser Zone anwendbar.

3.2.6 Wohn- und Gewerbezone

§ 15

Wohn- und Gewerbezone
(orange schwarz, schraffiert)

1 Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist bestimmt für Gewerbebetriebe, Werkstätten und Wohnungen.

2 Zugelassen sind neben reinen Wohnbauten mässig störende Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind, nur vorübergehend auftreten und kein hohes Mass an quartierfremden Verkehr auslösen (Ausnahme Gaststätten).

3 Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig Immissionen von angrenzenden Strassen und benachbarten Gewerbebauten ausgesetzt sind.

3.2.7 Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht

§ 16

WG 2-Zone mit
Gestaltungsplanpflicht
(orange schwarz, schraffiert,
schwarz umrandet)

1 Das Bauen in der WG 2-Zone mit Gestaltungsplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG voraus.

2 Der Gestaltungsplan hat im wesentlichen die Aufgabe, die künftige Bebauung dieser Zone so zu regeln, dass für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung die Planungswerte gemäss LSV gegenüber dem Lärm aus dem Betrieb der Schiessanlage Fulenbach eingehalten werden können.

3 Mit der entsprechenden Anordnung von lärmunempfindlichen Nutzungen und Nebengebäuden wie Garagen, Einstellräumen und dgl., ist am äusseren Zonenrand ein „Lärmriegel“ auszubilden. Baubewilligungen sind nur mit dem Hinweis zu erteilen, dass das Bauobjekt in unmittelbarer Nähe der Schiessanlage Fulenbach liegt.

4 Wohnbauten dürfen erst realisiert bzw. genutzt werden, wenn die Bauten für den Lärmschutz realisiert und der Nachweis für das

Einhalten der Planungswerte gemäss LSV für die Empfindlichkeitsstufe III erbracht ist.

5 Es ist eine verdichtete Bauweise anzustreben. Dabei ist einer sorgfältigen Gestaltung der Bauten und deren Einfügung in die Umgebung, namentlich der Ausbildung des westlichen Siedlungsrandes, besondere Beachtung zu schenken.

6 Die baupolizeilichen Masse werden mit dem Gestaltungsplan festgelegt. Die Nutzungsweise sowie die Gebäude- und Firsthöhe richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG 2.

3.2.8 Gewerbezone

§ 17

Gewerbezone G
(violett)

1 Die Gewerbezone G ist bestimmt für Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind Betriebe, die grosse unproduktive Flächen aufweisen, wie Einkaufszentren oder grosse Lagerplätze. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für Personal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden.

2 Immissionen (Lärm, Geruch, Rauch etc.) dürfen die Wohngebiete in ihrem Wohnwert nicht beeinträchtigen.

3 Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätze
- Art des gelagerten Materials
- Technische Einrichtungen
- Bäume und Bepflanzung
- Einfriedigungen
- Farbgestaltung der Gebäude

4 Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist ab gewachsenem Terrain auf maximal 7 m beschränkt.

3.2.9 Arbeitszone¹

§ 17a

Arbeitszone A
(pink)

1 Die Arbeitszone ist für Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungs- und Recyclingbetriebe sowie mässig störende Industriebetriebe bestimmt. Einkaufszentren sowie Betriebe mit grossen Lagerplätzen sind nicht zulässig.

2 Unproduktive Flächen (z.B. Lager, Einstellhallen etc.) dürfen max. 30 % der produktiven Flächen (Büros, Werkstätten etc.) betragen. Materiallager, welche direkt den produktiven Flächen dieser Arbeitszone dienen (z.B. Holzlager für Schreinerei / Zimmerei etc.) werden nicht zu den unproduktiven Flächen gezählt. Die offene Lagerung von nicht direkt der Produktion dienenden Materialien darf max. 10 % der Grundstücksfläche betragen und muss örtlich konzentriert werden.

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

4 Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten.

5 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätzen
- Art des gelagerten Materials
- Technische Einrichtungen
- Bäume und Bepflanzung
- Einfriedungen
- Farbgestaltung der Gebäude

6 Die Höhe von gelagerten Gegenstände oder Ablagerungen ist auf maximal 7 m, gemessen ab FIX-Punkt 431.81 m.ü.M, beschränkt.

¹ Eingefügt durch Teiländerung vom 26. November 2004

3.2.10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 18

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
(grau)

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ist bestimmt für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen.

2 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudehöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

3 Gegenüber den angrenzenden Bauzonen müssen jedoch die Grenzabstände und Gebäudehöhen den dort geltenden Vorschriften entsprechen.

3.2.11 Zone für öffentliche Anlagen

§ 19

Zone für öffentliche Anlagen OeA
(olivgrün)

Die Zone für öffentliche Anlagen ist lediglich für die dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen (wie z.B. Sportanlagen und dgl.) ohne Hochbauten bestimmt. Davon ausgenommen sind nur direkt durch die Anlage bedingte technische Einrichtungen wie Fangnetze, Duschen und dgl.

3.2.12 Grünzone

§ 20

Grünzone GZ
(grün)

Die Grünzone „Bannegg“ dient der Freihaltung dieses Gebiets von Bauten und allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Nutzungen.

3.3 Spezialzonen

3.3.1 Shredderzone

§ 21

Shredderzone SZ
(blau)

1 Die Shredderzone ist bestimmt für den Betrieb eines Autoabbruchs und Sammelplatzes, einer industriell betriebenen Altmetallverwertung, und Schrottverarbeitung /-aufarbeitung mit Lagerplätzen und Betriebsgebäuden und für den Altmetallhandel gemäss kantonaler Bewilligung vom 1. Dezember 1983 sowie im Rahmen der Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung.

2 Zum Schutz der angrenzenden Zonen ist es an Werktagen vor 06.00 Uhr und nach 19.00 Uhr, an Samstagen vor 07.00 Uhr und nach 12.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen gänzlich untersagt, störenden Lärm verursachende Arbeiten inkl. Rangierverkehr auszuführen.

3 Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen. Bestehende und neue Pflanzungen sind laufend zu pflegen und wo notwendig zu ersetzen.

4 Bei Baueingaben ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätze
- Art des gelagerten Materials
- Technische Einrichtungen
- Bäume und Bepflanzung
- Einfriedigungen
- Farbgestaltung der Gebäude

5 Der Grünstreifen entlang der Shredderzone ist heckenartig zu bepflanzen und mit hochstämmigen Bäumen zu versehen. Für betriebsnotwendige Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden.

6 Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist über das ganze Betriebsareal auf maximal 9.0 m beschränkt. Als Fixpunkt gilt die Geleisehöhe westseitig über der Achse Weissenbächli: 431,81 m.ü.M.

3.3.2 Betonwerkzone¹

§ 22

...

3.3.3 Kartbahnzone

§ 23

Kartbahnzone
(hellviolett)

1 Die Kartbahnzone ist bestimmt für den Betrieb einer Kartbahnanlage inkl. Restaurationsbetrieb. Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig sind. Hochbautendürfen nur innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereichs erstellt werden (Hochbaubereich)

2 Zum Schutz der angrenzenden Zonen gelten für den Kartbetrieb folgende zeitliche Einschränkungen:

- Mietkarts dürfen von 22.00 Uhr bis 08.00 Uhr nicht zirkulieren.
- Rennkarts sind an Werktagen und an Samstagen von 19.00 Uhr bis 09.00 Uhr und von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr gesperrt. An 6 Samstagen pro Jahr sowie am Oster- und Pfingstmontag dürfen diese Fahrzeuge zur Durchführung von Rennen von 08.00 Uhr bis 19.00 Uhr durchgehend verkehren. An Sonn- und übrigen Feiertagen besteht für Rennkarts ein generelles Fahrverbot. Die Renntage sind dem Gemeinderat mitzuteilen.
- Die Lautsprecheranlage darf an sämtlichen Wochentagen von 19.00 Uhr bis 09.00 Uhr und von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr nur für Betriebsanweisungen benützt werden. Generell ist die Lautstärke auf ein Minimum zu beschränken.

3 Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Bestehende und neue Pflanzungen sind laufend zu pflegen und wo notwendig zu ersetzen. Bei Baueingaben ist ein Umgebungsplan mit den Angaben von § 21 Abs. 4 beizulegen.

4 Auf dem Areal sind genügend Parkplätze für den Normalbetrieb auszuweisen. Mit der Mitteilung der Renntage ist dem Gemeinderat die vorgesehene Parkplatz- und Verkehrsordnung vorzulegen. Der Gemeinderat verfügt, falls notwendig, zusätzliche Massnahmen.

¹ Aufgehoben durch Teiländerung vom 26. November 2004

3.4 Kulturlandzonen

3.4.1 Landwirtschaftszone

§ 24

Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegende bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

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

§ 25

Bauten in der Landwirtschaftszone

1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessenten optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

2 Folientunnel bedürfen ab 1m Höhe einer Baubewilligung durch den Gemeinderat. Sie sind nur an Standorten zugelassen, die landschaftlich tragbar sind. Nicht bewilligungspflichtig sind plane Kunststoffabdeckungen der Erdoberfläche oder Folientunnel bis zu einer Höhe von 1m. Diese Vorschrift gilt für Folientunnel, die länger als 6 Monate aufgestellt sind.

3 Für Bauten in der Landwirtschaftszone werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung des Ortsbildes bzw. Landschaftsbildes, der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand von 4 Metern.

4 Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen hat mit angemessener Sorgfalt zu erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten

5 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III

3.4.2 Schutzzonen

3.4.2.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 26

Allgemeines

1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

2 Naturschutzzonen sind ausgeschieden, wo die flächenhafte Ausdehnung von Gebieten dies gestattet, der Artenschutz eine zielgerichtete Pflege verlangt oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung Einschränkungen unterworfen ist.

3 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt von Naturschutzzonen dienen.

4 Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

§ 27

Unterhalt und Pflege

1 Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge zwischen Kanton, Gemeinde und Bewirtschaftern.

2 Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltmassnahmen vornehmen lassen, falls ausserordentliche Umstände dies erfordern.

§ 28

Spezielles

1 Durch den Kulturlandplan werden folgende Gebiete als Naturschutzzone ausgeschieden:

- a) Fromentalwiese Hageweid
- b) Ehemalige Kiesgrube Tägermösli

2 Die Fromentalwiese Hageweid ist einmal jährlich im Herbst oder Winter zu schneiden. Das Schnittgut ist abzuführen.

3 Nebst der Erhaltung der bestehenden Gewässer und der offenen Flächen ist in der Naturschutzzone Tägermösli zusätzlich die Schaffung eines fischfreien Teiches anzustreben. Die standortgerechten Holzarten sind durch entsprechende Durchforstungsmassnahmen zu fördern.

4 Die bestehenden Anlagen und Bauten in der Naturschutzzone

Tägermösli dürfen zeitgemäss unterhalten und erneuert werden, abgebrochen und in gleichem Umfang neu aufgebaut werden.

§ 29

Magerwiese
Magere Böschung,
Weide

1 Die im Kulturlandplan als Magerwiesen, Fromentalwiesen, magere Böschungen bezeichneten Flächen bezwecken die Erhaltung von extensiv genutztem Grünland mit zahlreichen, natürlich wachsenden und schützenswerten Feldblumenarten auf trockenem Untergrund.

2 Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

3 Mager- und Fromentalwiese Räbe (Inventar Objekt Nr. 2)
Keine Düngung der Magerwiese. Erster Schnitt nicht vor dem Juni. Die im Kulturlandplan mit W bezeichnete Teilfläche darf als Herbstweide genutzt werden.

4 Magerwiese Schultewegacker (Inventar Objekt Nr. 3)
Soll jährlich regelmässig geschnitten werden, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Keine Düngung. Schnittgut abführen.

5 Fromentalwiese Rütiholz (Inventar Objekt Nr. 4)
Keine Düngung. Zweimaliger Schnitt der Fromentalwiese. Waldrandpflege.

6 Fromentalwiese Ossere Hässel (Inventar Objekt Nr. 35)
Zweimaliger Schnitt. Waldrandpflege. Darf einmal jährlich (mit Mist oder Streudünger) leicht gedüngt und als Herbstweide genutzt werden.

7 Weide im Tierparkareal (TW)
Weide für verschiedene Hirscharten. Keine Düngung.

§ 30

Feuchtgebiet

Das im Kulturlandplan speziell bezeichnete, zum Tierparkareal gehörende Feuchtgebiet, bezweckt die Erhaltung eines Lebensraumes für Amphibien und Sumpfpflanzen und des bestehenden Waldes.

Zu diesem Zweck ist auf eine Beweidung zu verzichten. Zudem ist es zur Erhaltung seines Charakters und zum Schutz vor Verbuschung periodisch zu pflegen. Aus Sicherheitsgründen gefällte oder natürlich abgehende Bäume sind zu ersetzen.

3.4.2.2 Naturschutzzone Wald

§ 31

Naturschutzzone

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

2 Die Bestände sind soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verzüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Förster.

3 Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Bewirtschaftungsplan festgelegt.

3.4.3 Überlagerte Schutzzonen und Areale

§ 32

Landschaftsschutzzone

1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen, Baumschulen sowie wesentliche Terrainveränderungen sind grundsätzlich verboten.

2 Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 24 Abs. 1.

3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung sowie betriebsnotwendige Installationen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 33

Tierparkareal

1 Das Tierparkareal umfasst den bestehenden, eingezäunten Tierpark und ist zur Nutzung im bestehenden Umfang bestimmt. Das Tierparkareal umfasst ein Feuchtgebiet, eine Weidefläche und ein Waldgebiet .

2 Das im Tierparkareal liegende Waldgebiet kann zur Beweidung durch die im Tierpark lebenden Tiere genutzt werden.

3 Sämtliche bestehende Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten und erneuert, abgebrochen und im gleichen Umfang neu aufgebaut werden.

3.4.4 Schutzobjekte

§ 34

Hecke, Feld- und Ufergehölz

1 Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

2 Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Der Erhaltung und Verbesserung der Artenvielfalt ist besondere Beachtung zu schenken.

3 Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

4 Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. bei Ufergehölzen mit solcher des Baudepartements vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 35

Besonderer Waldrand

Zur Erhaltung der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldränder sowie zur Schaffung eines biologisch wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum bei den übrigen Waldflächen, sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen.

§ 36

Hochstammobstbestand

1 Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen und Baumgärten mitgeprägt. Als Lebensraum verschiedenster Tierarten sind sie ökologisch wertvoll.

2 Gefällte und abgehende Bäume sind nach Möglichkeit mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen. Sofern sich daraus eine unzumutbare Erschwerung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergibt, ist ein anderer Standort zulässig.

3 Die Gemeinde unterstützt nach Möglichkeit die Neuanpflanzung von Hochstammobstbäumen. Der Gemeinderat kann dafür - auf Gesuch hin - an die Anschaffungskosten für Jungbäume und deren Schutzeinrichtungen Beiträge ausrichten.

§ 37

Uferschutzstreifen

- 1 Der im Kulturlandplan symbolisch bezeichnete Uferschutzstreifen bezweckt die Erhaltung der Ufer mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz der Gewässer vor Verunreinigung.
- 2 Der Uferschutzstreifen umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie, für die nicht bestockten Partien, einen Streifen von generell 3 m Breite ab den Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand.
- 3 Bei der Bünz und beim Weissenbach erstreckt sich der Uferschutz auf die Bachparzelle.
- 4 Für die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln gelten die Bestimmungen der eidg. Stoffverordnung (StoV). Der Streifen (die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche) kann als Heuwiese genutzt werden.

§ 38

Einzelbäume

- 1 Die im Kulturlandplan und Bauzonenplan markierten Einzelbäume bilden eine Einheit mit der Landschaft und sollten erhalten werden.
- 2 Gefällte und abgehende Bäume sind wenn möglich an derselben Stelle zu ersetzen. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die Erhaltung der Einzelbäume mit Beiträgen zu sichern.
- 3 Der Gemeinderat kann, bei geeignetem Ersatz, Ausnahmen bewilligen.

§ 39

Waldweiher

- Die im Kulturlandplan dargestellten Waldweiher sind durch periodische Unterhaltsarbeiten (Aushub und Abtransport von Verlandungsmaterial sowie Abführen von Schnittgut) zu erhalten und zu pflegen.
- Durch periodische Auslichtung der Waldbestände im Uferbereich ist zudem für eine ausreichende Belichtung zu sorgen.

§ 40

Gebäude mit Substanzschutz

Die im Anhang (Übersichtsplan) bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und deswegen in ihrer Substanz schützenswert. Sie sollten nicht abgebrochen sondern erhalten werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden.

§ 41

Gebäude mit Volumenschutz

1 Die im Anhang (Übersichtsplan) bezeichneten Gebäude ausserhalb der Kernzone sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen zu schützen. Zusätzlich zu den bei den Gebäuden mit Substanzschutz zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen Gebäude mit Volumenschutz abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

3 Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus.

§ 42

Vorentscheidsgesuch

Für Bauvorhaben gemäss § 40 und § 41 hat der Baugesuchssteller ein Vorentscheidsgesuch einzureichen, das Auskunft gibt über die Gestaltung von Dach, Fassaden und Umgebung, über die Art der Nutzung, die Anzahl Wohnungen oder Geschäfte, über die technischen Anlagen und über die verkehrstechnische Erschliessung. Der Gemeinderat ist berechtigt, solche Baugesuche vor seinem Entscheid Sachverständigen zu unterbreiten.

§ 43

Kulturobjekte

Die im Anhang (Übersichtsplan) bzw. im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 44

Zone für bodenunabhängige
Produktion

1 Die im Kulturlandplan bezeichnete Zone für bodenunabhängige Produktion ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung bestimmt.

2 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und/oder betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 45

Ausnutzungsziffer

Räume im Dachgeschoss und Untergeschoss werden nicht angerechnet.

4.2 Gewerbe und Industrie

§ 46

Nicht störendes Gewerbe

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

Mässig störendes Gewerbe

2 Als mässig störende Gewerbe 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.

Mässig störende Industrie-
betriebe

3 Als mässig störende Industriebetriebe gelten immissionsarme Betriebe der Produktion, Güterverteilung und des Transports. Raumintensive Industriebetriebe gelten nicht als mässig störende Betriebe.¹

¹ Eingefügt durch Teiländerung vom 26. November 2004

4.3 Arealüberbauung

§ 47

Zonenzulässigkeit

1 Arealüberbauungen gemäss § 50 BauG und § 21/23 ABauV sind in den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone zulässig.

2 Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche 2500 m² und mehr aufweist.

§ 48

Zonenabweichung

1 Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzung ist bei Arealüberbauungen bezüglich der zonengemässen Ausnützung eine Abweichung von + 0,1 zulässig.

2 Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

4.4 Abstände

§ 49

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der zonenkonforme Grenzabstand ist einzuhalten.

§ 50

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonenkonforme Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 51

Mehrlängenzuschlag

Wird die massgebende Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

4.5 Umgebungsgestaltung

§ 52

Einfriedung, Bepflanzungen

1 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1,80 m. Bei ungleichen Niveau der beiden Grundstücken gilt dieses Mass von niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

2 Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Bauzonengrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

§ 53

Bodensicherung, Stütz- und Futtermauern, Böschungen

1 Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen 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; dies gilt auch für das tiefer liegende Terrain.

2 Stütz- und Futtermauern sind soweit notwendig mit einem Stützgeländer zu versehen.

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

4 Stützmauern, Futtermauern, Böschungen und Grünwallsteine, die höher sind als 0.80 m, sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 0,50 m, von der Grenze zurückzusetzen. Ab einer Höhe von 1.80 m sind sie durch Abstufungen zu unterbrechen, wobei der Rücksprung die Hälfte der höheren Abstufung beträgt.

Sofern die erste Abstufung die maximale Höhe von 0.80 m nicht überschreitet, darf diese an die Grenze gestellt werden.

4.6 Firsthöhe

§ 54

Firsthöhenzuschlag

1 Pro 1% Hangneigung wird ein Firsthöhenzuschlag von 5 cm gewährt. Der Höhenzuschlag ist auf max. 1,00 m begrenzt, er gilt nur für die Firsthöhe, nicht aber für die Gebäudehöhe. Massgeblich für den Hang gilt die Differenz des gewachsenen Terrains innerhalb des projektierten Gebäudekörpers (Hauptbau). Für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 35° (alte Teilung) wird ein weiterer Firsthöhenzuschlag von 50 cm gewährt, sofern die zulässige Gebäudehöhe um mindestens 100 cm unterschritten wird.

2 Die Abweichung von der zonenkonformen Gebäude- und Firsthöhe ist zulässig, wenn die Kanalisation hoch liegt oder das Gebäude der Terrainform oder Nachbargebäuden angepasst werden soll.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 55

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

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

2 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, sofern solche Bauten die Masse von Kleinbauten nicht übersteigen.

4 Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 56

- Allgemeine Anforderungen
- 1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- 2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft, eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 57

- Energiesparmassnahmen
- 1 Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- 1 Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

§ 58

- Werkleitungen
- Werkleitungen für Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie für Telekommunikation und Kabelfernsehen etc., sind generell erdverlegt auszuführen. Provisorische Kabelanlagen sind bewilligungspflichtig und dürfen max. 1 Jahr bestehen bleiben.

5.3 Wohnhygiene

§ 59

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

§ 60

Innenräume
Belichtung
Belüftung

1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen.

Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1,20 m.

2 Für Kochnischen in Kleinwohnungen, für Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

§ 61

Raummasse

1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe: Vollgeschoss mind. 2.30 m; Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche.

2 In der Kernzone, der Dorfzone Büelisacker und in der Wohn- und Gewerbezone dürfen mehrheitlich gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3 Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.

§ 62

Nebenräume in
Mehrfamilienhäusern

1 In jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen.

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

3 Es 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.

§ 63

Balkone

Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben bei einer minimalen Tiefe von 1,50 m folgende Flächen aufzuweisen:

- bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 4,5 m²
- bei 5-Zimmer und grösseren Wohnungen 6,0 m²

§ 64

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 65

Anordnung

1 Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind.

2 Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es die Verkehrssicherheit oder der Immissionsschutz erfordern, kann der Gemeinderat verlangen, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 66

Garagenvorplatz

1 Der ganze Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Zufahrten Gehweglinie gemessen eine Tiefe von min. 5,50 m auf der ganzen Torbreite aufweisen.

2 Torlose Unterstände haben lediglich den geltenden Grenz- und Strassenabstand einzuhalten.

3 Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird. Eine angemessene Sichtzone und angemessene Radien sind zu gewährleisten (als Richtlinien gelten die VSS-Normen).

4 Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% Neigung in der Ausfahrtsachse aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäude-innern entscheidet der Gemeinderat. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

5.4.2 Spielplätze

§ 67

Spielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind möglichst besonnte Spielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

5.4.3 Entsorgungsplätze

§ 68

Entsorgungsplätze

Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehrricht-Containerräume und/bzw. gegen Einsicht abgeschirmte Kompostierplätze zu schaffen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

6.1.1 Allgemeine Aufforderungen

§ 69

Ortsbildschutz

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

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

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;

- 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, sofern die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

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

6.1.2 Dachgestaltung

§ 70

Grundsatz

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

§ 71

Zulässige Dachform

1 Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer wie Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet.

2 Ausserhalb der Kernzone sind für reine Gewerbebauten, An- und Kleinbauten auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung

3 Die Neigung der Dachflächen an Hauptgebäuden soll in der Regel zwischen 20 ° und 45 ° liegen.

Dachaufbauten, -durchbrüche

4 Die Geschlossenheit der Dachfläche darf durch Dachaufbauten und -durchbrüche nicht beeinträchtigt werden. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen, Schleppgauben oder Dacheinschnitte erlaubt bzw. verlangt werden. Zum First- und Ortsrand sowie zur Traufe ist ein Abstand von mind. 1,0 m zu wahren.

5 Spezielle Giebelkonstruktionen aus Glas sind auf einem Drittel der Firstlänge, höchstens 0.10 m aufgesetzt, zulässig.

6 In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Dachflächenfenster (0,3 m² Rohlichtmass) sind gestattet.

Schneefangvorrichtungen

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

Sonnenkollektoren	8 Mit dem Auf- und Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Gebäude und der Umgebung anzustreben. Um störende Spiegelungen (Reflexionen) zu verhindern, können geeignete Gegenmassnahmen (z.B. diffus reflektierende Kollektorflächen) angeordnet werden.
Aussenantennen	Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln auf Dächern ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 72

Aussenraumgestaltung	<p>1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p> <p>2 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>
----------------------	---

§ 73

Materialablagerungen	<p>1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Gewerbezone bewilligt werden.</p> <p>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.</p>
----------------------	---

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 74

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 Beschaffenheiten der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.2.2 Lärmschutz

§ 75

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 76

Kommissionen

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

§ 77

Gebühren

Ein Auszug aus dem kommunalen Gebührenreglement ist der BNO im Anhang beigefügt.

§ 78

Personenwechsel

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

§79

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 80

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung vom 2. Dezember 1988 aufgehoben.

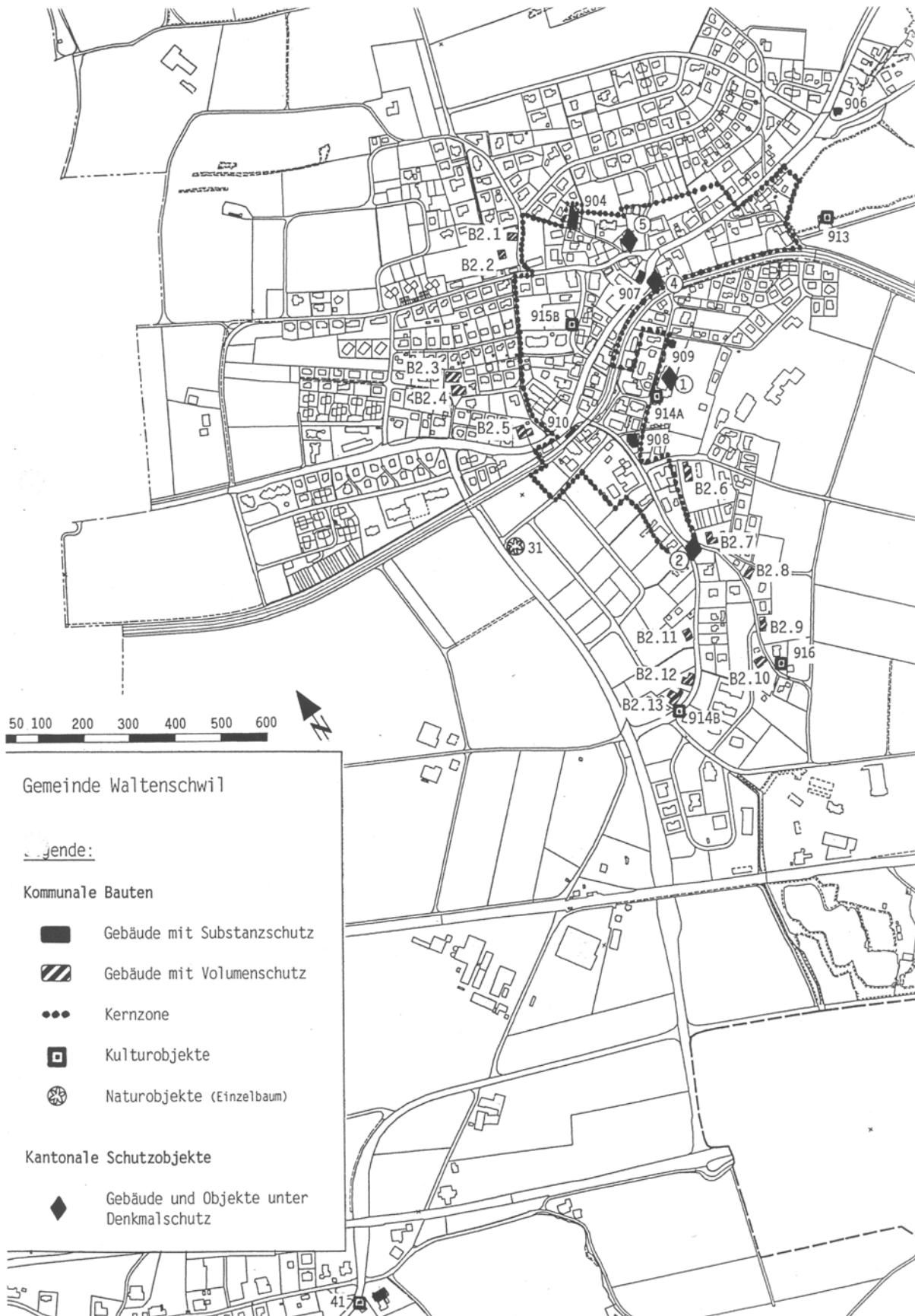
9. Anhang

9.1 Abkürzungen

Verwendete Abkürzungen

ABauV	=	Allgemeine Bauverordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994
Abt.	=	Abteilung
Abs.	=	Absatz
AZ	=	Ausnutzungsziffer
BauG	=	Baugesetz vom 19. Januar 1993
BGF	=	Bruttogeschossfläche
BNR	=	Kantonales Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht
dgl.	=	dergleichen
EGZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 12. März 1911
ff	=	fortfolgend
inkl.	=	inklusive
LEV	=	Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung vom 23. Februar 1994
lit.	=	Litera (Buchstabe)
LRV	=	Luftreinhalteverordnung
LSV	=	Lärmschutzverordnung
M	=	Massstab
NBF	=	Netto-Bau-Fläche
OK	=	Obere Kante
OeBA	=	öffentliche Bauten und Anlagen
OeA	=	Öffentliche Anlagen
RPG	=	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
s.	=	siehe
StGB	=	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937
USG	=	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
vgl.	=	vergleiche
VRPG	=	Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 9. Juli 1968

9.2 Plan der kommunalen Kultur-Schutzobjekte



9.3 Liste zu den Kultur-Schutzobjekten

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. im Plan ↗	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1	Kath. Pfarrkirche, 1837 – 39	Kirchweg	72	
2	Mariahilfkapelle, um 1860	Büelisackerstrasse	87	
42	Angelsachsenkapelle, 17. Jh.	Büttikerstrasse	87	
4	Ehem. Friedhofkreuz, 1708	Bremgarterstrasse/ Dorfplatz		678
5	Haus "Zur Burg", 1809	Zelglistrasse 2	28 A, B	

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 40 BNO

Nr. im Plan ■	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
904 ¹	Vielzweckbau (Hochstudhaus), 1688	Burgweg 10 Burgweg 8 Burgweg 6	27A 27B 27C	324 323 325
906 ¹	Wohnhaus, 1815	Bremgartenstrasse 44	3	745
907	Altes Schulhaus (ehem. Kirchenschiff von 1779), 1843	Bremgartenstrasse 21	41	262
908 ¹	Vielzweckbau, 1855 (ohne Scheune)	Kirchweg 1	78	486
909 ¹	Pfarrhaus, 1827/28	Kirchweg 12	70	505
910 ¹	Wohn- und Geschäftshaus, um 1900	Wohlerstrasse 1	140	160
912 ¹	Gasthaus „Sonne“, 1836	Büelisacker / Büttikerstrasse 7	105	918

¹ Eingefügt durch Teiländerung vom 26. November 2004

B2 Gebäude mit Volumenschutz, § 41 BNO

Nr. im Plan ■	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
B2.1	Wohnhaus	Talackerstr. 1	31	81
B2.2	Scheune	Talackerstr. 1	32	81
B2.3	Schreinerei	Rosenweg 8	285	195
B2.4	Wohnhaus	Rosenweg 8	129	195
B2.5	Wohnhaus, Scheune	Wohlerstr. 2/2a	128/57	180/181
B2.6	Wohnhaus, Scheune	Schulhausstr. 4	126	550
B2.7	Wohnhaus, Scheune	Gründlistr. 3	88	554
B2.8	Wohnhaus	Gründlistr. 5	90	581
B2.9	Wohnhaus, Scheune	Gründlistr. 13	121	583
B2.10	Wohnhaus	Gründlistr. 14	93	595
B2.11	Wohnhaus, Scheune	Büelisackerstr. 30	95	457
B2.12	Wohnhaus, Scheune	Büelisackerstr. 34	96	455
B2.13	Wohnhaus	Büelisackerstr. 36	98	454
Kernzone	Gemäss § 10 BNO, Abs. 3-5 unterliegen die Gebäude in der Kernzone dem Volumenschutz			

■ ■ ■ ■ ■

B3 Kulturobjekte, § 42 BNO

Nr. im Plan □	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
43	Lourdesgrotte, 1946	Grottenweg		751
914 A	Friedhofkreuz (Missionskreuz), 1866	Kirchweg, Friedhof	505	
914 B	Wegkreuz, 1933	Büelisackerstrasse		
41	Wegkreuz, 1889, 1990	Büttikerstrasse		
44	Brunnen (Angelsachsen)	Büttikerstrasse		
915 B	Sodbrunnen	Oberdorfstrasse 3		
916	Bildstock	Gründlistr. 14		

B4 Naturobjekte, § 34/38 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Lage
2	Magerwiese, Fromentalwiese und Hecke	Räbe
3	3 Hecken, Magerwiese	Schultewegacher
4	Magerwiese (Fromentalwiese)	Rütiholz
5	Naturschutzzone (Fromentalwiese)	Hageweid
6	Magere Böschung	Bahndamm
7	Naturschutzzone (Weiher, Ruderalvegetation)	Wiesebächliacher
8	Feuchtgebiet (Tierpark)	Chesslerhölzli
9	Hecke	Rütiweid
10	Hecke	Cholhuffeholz
11	4 Hecken	Gängli/Pfrundacher
12	Hecke	Ossere Hässel
13	Hecke	Innere Hässel
14	Hecke	Rütiweid
15	2 Hecken	Eichholz/Fulebach
16	Hecke	Räbe
17	Hecke	Storchenacher
18	3 Hecken	Fulebach
19	2 Hecken	Allebrunne
20	Bach, Uferbestockung	Wiesebächliacher
21	Bach, Uferbestockung	Tobelacher
22	Bach	Tobelacher
23	Bach, Uferbestockung	Bünz
24	Waldweiher	Cholhuffeholz
25	Waldweiher	Hageweidholz
26	Waldweiher	Allebrunneholz
27	Einzelbäume (2 Eichen)	Zäntematt

28	Einzelbaum (Esche)	Rotmatt
29	Einzelbaum (Esche)	Burgmatt
30	Einzelbaum (Eiche)	Burgmatt
31	Einzelbaum (Eiche)	Chreesstrasse
32	Magere Böschung mit Hecke	Hübelmatt/Hagacher
33	2 Hecken	Grünenweid/Widenacher
34	Magere Böschung	Tobelacher
35	Magerwiese (Fromentalwiese)	Ossere Hässel

9.4 Auszug Gebührenreglement

1. Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuche um Vorentscheide und Stellungnahme sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:
 - 1.1. Stellungnahme:
Nach Aufwand, mind. Fr. 30.00, max. Fr. 250.00
 - 1.2. Für Vorentscheide:
0,5 o/oo der geschätzten Bausumme ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung, mind. jedoch Fr. 150.00
 - 1.3. Für bewilligte Baugesuche:
 - 1,5 o/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten (mindestens aber 150.00)
 - Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 50.00 bis Fr. 200.00
 - 1.4. Für abgelehnte Baugesuche:
Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.
 - 1.5. Für Planänderungen:
Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung, nach Umfang der vorgenommenen Änderungen, im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Bauten.
2. Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.
3. Die Kosten für Vorabklärungen, Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute, sind durch die Bauherrschaft zu entrichten.
4. Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Umwelt-, Wärme- und Zivilschutz sowie Farbberater); Baukontrollen gemäss jeweiliger Baubewilligung sowie Brandschutz- und Kanalkontrollen sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu bezahlen.
5. Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu bezahlen.
6. Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute, ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr oder Miete von Fr. 100.00 bis Fr 5'000.00 zu entrichten. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen zu Lasten des Verursachers.
7. Die Gebühren werden mit Rechtskraft des Bauentscheides fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen.
8. Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins in der Höhe des Zinses der Aarg.Kantonalbank für 1. Hypothek geschuldet.