

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2017

Mitwirkung vom 14. August 2017 bis 13. September 2017

Öffentliche Auflage vom 11. Oktober 2018 bis 12. November 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2019

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

*sig Willy Schmid*

*sig Brigitte Schmid-Schüpbach*

---

Genehmigung durch den Regierungsrat am 4. Dezember 2019

---

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
	§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
<b>2</b>	<b>RAUMPLANUNG</b>	<b>1</b>
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
<b>3</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>3</b>
	§ 5 Zonenübersicht	3
	§ 6 Dorfkernzone D	4
	§ 7 Wohnzone W2	5
	§ 8 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3	5
	§ 9 Gewerbezone G	6
	§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>7</b>
	§ 11 Landwirtschaftszone	7
	§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
	§ 13 Speziallandwirtschaftszone	7
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>8</b>
	§ 14 Naturschutzzonen Kulturland	8
	§ 15 Uferschutzzone	9
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>9</b>
	§ 16 Landschaftsschutzzone	9
	§ 17 Naturschutzzonen Wald	10
	§ 18 Gewässerraumzone	11
<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	<b>11</b>
	§ 19 Naturobjekte	11
	§ 20 Gebäude mit Substanzschutz	12
	§ 21 Kulturobjekte	12
<b>3.6</b>	<b>Gefahren und Überflutungszonen</b>	<b>13</b>
	§ 22 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	13
	§ 23 Hochwassergefahrenzonen HWZ	13
	§ 24 Oberflächenabfluss	14
<b>4</b>	<b>BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN</b>	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>Störmass von Betrieben</b>	<b>14</b>
	§ 25 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	14
<b>4.2</b>	<b>Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen</b>	<b>14</b>
	§ 26 Nettoladenfläche	14
	§ 27 Verkaufsnutzungen	15
<b>4.3</b>	<b>Abstände</b>	<b>15</b>
	§ 28 Gemeinde- und Privatstrassen	15
	§ 29 Kulturland	15
<b>5</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Baureife und Erschliessung</b>	<b>16</b>
	§ 30 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	16
<b>5.2</b>	<b>Innere Siedlungsentwicklung</b>	<b>16</b>
	§ 31 Bauliche Dichte	16
	§ 32 Verdichtungsgebiet	16
<b>5.3</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
	§ 33 Allgemeine Anforderungen	17
	§ 34 Energieeffizienz	17

<b>5.4</b>	<b>Wohnhygiene</b>	<b>17</b>
	§ 35 Ausrichtung der Wohnungen	17
	§ 36 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	17
	§ 37 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
<b>5.5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>18</b>
	§ 38 Velos / Kinderwagen	18
	§ 39 Spielplätze	18
	§ 40 Öffentlich zugänglicher Raum	18
<b>6</b>	<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>	<b>19</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b>	<b>19</b>
	§ 41 Ortsbildschutz	19
	§ 42 Materialablagerungen	20
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>20</b>
	§ 43 Einwirkungen	20
<b>7</b>	<b>VOLLZUG UND VERFAHREN</b>	<b>20</b>
	§ 44 Zuständigkeit	20
	§ 45 Fachkommission	20
	§ 46 Gebühren	21
	§ 47 Vollzugsrichtlinien	21
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>	<b>21</b>
	§ 48 Übergangsbestimmung	21
	§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts	21
<b>ANHANG</b>		<b>23</b>
	<b>Kantonale Schutzobjekte</b>	<b>23</b>
	<b>Gebäude mit Substanzschutz</b>	<b>23</b>

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

## 1 GELTUNGSBEREICH

### § 1 Geltungsbereich / Bestandteile

*Geltungsbereich /  
Bestandteile*

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

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

<sup>4</sup> Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000, der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Plan IVS im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### § 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes  
Recht*

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

## 2 RAUMPLANUNG

### § 3 Planungsgrundsätze

*Planungsgrundsätze*

<sup>1</sup> Ausbau und Verdichtung der Siedlung haben folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten:

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

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

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

#### § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und  
Umgebungsgestal-  
tung

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

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

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

### 3 ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 5 Zonenübersicht

Zonenübersicht

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe bei Hanglage ab 10 % Gefälle max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	○	○	○	○	○	○	○	III	§ 6
Wohnzone 2	W2	gelb	2	8 <sup>1</sup>	8.5 <sup>1</sup>	12	4	8	30	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange	2	9 <sup>1</sup>	9.5 <sup>1</sup>	13	4	8	40	III	§ 8
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot	3	11	11.5	15	5	10	40	III	§ 8
Gewerbezone	G	violett	-	(11)	(11)	(15)	(4)		(80)	III	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	○	○	II	§ 10

<sup>2</sup> Die mit " ○ " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Die Masswerte in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Die mit " 1 " bezeichneten Masse werden bei Wohnbauten gemäss § 32 BNO durch die Gesamthöhe der entsprechenden Zone ersetzt.

## § 6 Dorfkerzone D

Dorfkerzone  
D

(vgl. Anhang)

<sup>1</sup> Die Dorfkerzone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsnutzungen sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Öffentliche Tankstellen und deren Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

<sup>3</sup> Die Einhaltung der Ausnahmevoraussetzung gemäss Abs. 2 muss mittels neutralem Fachgutachten belegt werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein bewilligtes Projekt für einen gut eingepassten Neubau vorliegt.

<sup>4</sup> Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die bestehende Bebauung einfügen.

<sup>5</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat gemäss den Kriterien von § 41 BNO Abs. 1 am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

<sup>6</sup> Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

<sup>7</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat mindestens 30° zu betragen. Andere Dachformen sind nur bei An- und Kleinbauten gestattet. Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>8</sup> Bauten und Anlagen, die in den §§ 49 / 49a BauV aufgeführt sind, sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern sowie die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden.

<sup>9</sup> Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchstellers die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## § 7 Wohnzone W2

Wohnzone  
W2

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

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

<sup>3</sup> Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

<sup>4</sup> Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

<sup>5</sup> Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

## § 8 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3

Wohn- und  
Gewerbebezonen  
WG2 / WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

<sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsnutzungen bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsnutzungen bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein-, Zwei-, und Dreifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist in der Regel nicht gestattet. Die Erhöhung der Geschoszahl im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Öffentliche Tankstellen und deren Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

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

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

<sup>7</sup> Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

## § 9 Gewerbezone G

Gewerbezone  
G

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung, der Verkaufsnutzungen und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Nicht zugelassen sind:

- a) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- b) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- c) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial (Ausnahmen nach § 42 BNO sind zulässig).

<sup>3</sup> Im Gewerbegebiet Talmatt sind innerhalb der Gewerbezone G auch Betriebe gemäss Absatz 2 a) und b) zulässig.

<sup>4</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>5</sup> Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so- dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild ent- steht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorge- schrieben werden. Für die Schutzbepflanzungen sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

<sup>6</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

<sup>7</sup> Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranla- gen zu nutzen.

## § 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OeBA

(vgl. Anhang)

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berück- sichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber an- grenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschrif- ten einzuhalten.

<sup>3</sup> Der schraffierte Bereich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient dem Umgebungsschutz der angrenzenden kanto- nal geschützten Pfarrkirche. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von öffentlichen, ungedeckten Parkieranlagen nicht zulässig. Parkieranlagen sind nur entlang der Schulgasse (Strassenpar- zelle Nr. 273) zulässig. Sie müssen eine maximale Tiefe von 6 m ab Parzellengrenze einhalten.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 11 Landwirtschaftszone

*Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> 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, 1<sup>bis</sup> und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

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

### § 12 Bauten in der Landwirtschaftszone

*Bauten in der  
Landwirtschaftszone*

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

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

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### § 13 Speziallandwirtschaftszone

*Spezial-  
landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

<sup>2</sup> In der Speziallandwirtschaftszone "Rüti" sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig.

<sup>3</sup> Die Bauvorschriften richten sich nach § 12 der Bau- und Nutzungsordnung (Bauten in der Landwirtschaftszone).

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### 3.3 Schutzzonen

#### § 14 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen  
Kulturland

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen Kulturland ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufenlassen von Hunden.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
gelb	Artenreiche Heuwiese	Keine Düngung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; keine Beweidung; kein Mulchen

Magerwiese

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Fromentalwiese	hellbraun	Artenreiche Heuwiese	Düngung: nur Mist oder Kompost Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich; kein Mulchen
Feuchtwiese	hellblau	Artenreiche Feuchtwiese	Keine Düngung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich; kein Mulchen
Extensiv genutzte Weide	hellbraun / dunkelbraun gepunktet	Artenreiche Weide	Düngung: keine (ausser durch Weidetiere) Nutzung: Beweidung mind. 1x jährlich, keine Dauerweide, keine Zufütterung; Säuberungsschnitt erlaubt, kein Mulchen Kleinstrukturen erwünscht

### § 15 Uferschutzzone

Uferschutzzone

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone dient der ungeschmälerten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

<sup>2</sup> Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt.

<sup>3</sup> Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG).

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### § 16 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

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

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Neue Hochbauten zu landwirtschaftlichen Siedlungen wie Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 17 *Naturschutzzonen Wald*

*Naturschutzzonen  
 Wald*

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

<sup>4</sup> Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

*Naturwaldreservat  
 (grösser als 20 ha)*

*Altholzinsel  
 (kleiner als 20 ha)*

*Naturwaldgemässe  
 Bestockung*

<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
dunkelgrün dick diagonal (45°) schraffiert	Artenvielfalt	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
dunkelgrün dick diagonal (135°) schraffiert	Artenvielfalt	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

§ 18 Gewässerraumzone

Gewässerraumzone

<sup>1</sup> Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt.

<sup>2</sup> Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>3</sup> Innerhalb Baugebiet beträgt die Breite des Uferstreifens für sämtliche offenen und eingedolten Fliessgewässer (Möhlin-, Lampet-, Winterholde- und Gheibach) 6 m. Die Breite des Uferstreifens wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

<sup>4</sup> Ausserhalb Baugebiet beträgt die Gewässerraumbreite für den Möhlinbach 14 m. Bei den kleinen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m; er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraumes gilt ein grundsätzliches Bauverbot. Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden, d.h. es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die diesbezüglichen Details und Ausnahmen regelt Art. 41c der Eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV).

**3.5 Schutzobjekte**

§ 19 Naturobjekte

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Hecke, Feld- oder Ufergehölz

Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
dunkelgrün	Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Gliederung der Landschaft Windschutz Artenreichtum	Keine Düngung Keine Pflanzenschutzmittel Pflege: periodisch während Vegetationsruhe; abschnittsweise und maximal 1/3 der Fläche; Struktur und Artenzahl erhalten oder verbessern Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen

	Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Weiher, Tümpel	dunkelblau	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement	Keine Düngung Keine Beweidung Keine Pflanzenschutzmittel Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen
Fledermaus- wochenstube	dunkelgrüner Kreis	Schutz der Wochenstuben der Fledermausarten "Grosses Mausohr" und "Grosse Hufeisennase"	Kein Gebäudeabbruch Ein- und Ausflugmöglichkeiten dürfen nicht verschlossen werden Keine Renovations- oder grössere Putzarbeiten ohne Rücksprache mit kantonaler Fachstelle

### § 20 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d. h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und ihrer wertvollen historischen Oberflächen (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.) 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. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

<sup>2</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### § 21 Kulturobjekte

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Folgende Kulturobjekte sind auch Bestandteil des kantonalen Bauinventars und werden dort beschrieben:

	Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
Violettes Dreieck	K1	Denkmal (Treppenhauseinsturz Schulhaus Hellikon, 1876), Friedhof	WEG927
	K2	Brunnen, 1895, Hauptstrasse bei Gebäude Nr. 65	WEG928
	K4	Wegkreuz, 1919, Schupfarterstrasse	WEG929B
Violetter Kreis	K5	Lourdesgrotte, 1932, Sandacher am Waldrand	WEG937
Violettes Quadrat	K6	Grenzstein Erfematt, Erfematt	WEG938A
	K7	Grenzstein Asphof, Asphof	WEG938B
	K8	Grenzstein Usseri Weid, 1729, Ussere Weid	WEG938C
	K9	Grenzstein Ruebholde, Ruebholde	WEG938D
	K10	Grenzstein Berg, Berg	WEG938E
	K11	Grenzstein Berg, 1734, Berg	WEG938F

### 3.6 Gefahren und Überflutungszonen

#### § 22 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

<sup>2</sup> Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

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

#### § 23 Hochwassergefahrenzonen HWZ

Hochwassergefahrenzonen HWZ

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutungs-zonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen 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 publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

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

<sup>5</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

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

<sup>7</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

#### § 24 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss

<sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.

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

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

## 4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

### 4.1 Störmass von Betrieben

#### § 25 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Nicht / mässig / stark  
störende Betriebe

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

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend.

### 4.2 Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen

#### § 26 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

### § 27 Verkaufsnutzungen

Verkaufsnutzungen

<sup>1</sup> Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m<sup>2</sup>. Abweichende Vorschriften in den Zonenbestimmungen gehen dieser Bestimmung vor.

## 4.3 Abstände

### § 28 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und  
Privatstrassen

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

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe; höhere Einfriedungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen. Sie sind mit einer Schutzbepflanzung (evtl. Schutzgeländer) zu versehen
- c) 60 cm für Böschungen
- d) 4 m für Erdsonden

### § 29 Kulturland

Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber der Bauzonengrenze gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedungen und begrünte Stützmauern bis 1.80 m; der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 1.80 m ist
- c) 60 cm für Böschungen

<sup>2</sup> Abstände gegenüber der Bauzonengrenze können in Ausnahmefällen reduziert werden. Entspricht die Bauzonengrenze einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

## 5 BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 30 *Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*

*Im öffentlichen  
Interesse liegende  
Einrichtungen*

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

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilerkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Innere Siedlungsentwicklung

#### § 31 *Bauliche Dichte*

*Bauliche Dichte*

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 41 BNO optimal auszunutzen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenutzt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

#### § 32 *Verdichtungsgebiet*

*Verdichtungsgebiet*

<sup>1</sup> In den gekennzeichneten Verdichtungsgebieten ist anzustreben, dass Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen aufweisen.

<sup>2</sup> Bei Wohngebäuden der Zonen W2 und WG2 innerhalb und ausserhalb der Verdichtungsgebiete, welche mindestens zwei Wohnungen ausweisen, darf anstelle eines Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Diese Wohngebäude müssen Flachdächer aufweisen. Satteldächer u.ä. sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die Gebäude gemäss Absatz 2 müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 45 BNO) unter Berücksichtigung von § 31 BNO (Bauliche Dichte).

## 5.3 Technische Bauvorschriften

### § 33 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine  
Anforderungen

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

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

### § 34 Energieeffizienz

Energieeffizienz

<sup>1</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

## 5.4 Wohnhygiene

### § 35 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der  
Wohnungen

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden und nur in Ausnahmefällen und an nördlich exponierten Hanglagen gestattet.

### § 36 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /  
Fenstergrösse /  
Nebenräume

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

#### a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m  
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf  
mind. 5 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Fensterfläche: mind.  $\frac{1}{10}$  der Geschossfläche
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf  $\frac{1}{15}$  der anrechenbaren Geschossfläche reduziert werden.

#### b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
(im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss  
wie die Wohnung oder mit Lift erreichbar)
- Keller: für eine Ein-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

#### § 37 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen*

<sup>1</sup> 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.

## 5.5 Ausstattung

#### § 38 *Velos / Kinderwagen*

*Velos / Kinderwagen*

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

#### § 39 *Spielplätze*

*Spielplätze*

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

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

#### § 40 *Öffentlich zugänglicher Raum*

*Öffentlich  
zugänglicher Raum*

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

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

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

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

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

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

## 6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 41 Ortsbildschutz

#### Ortsbildschutz

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

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

## § 42 Materialablagerungen

Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone G bewilligt werden.

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

## 6.2 Umweltschutz

### § 43 Einwirkungen

Einwirkungen

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Es sind alle 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.

## 7 VOLLZUG UND VERFAHREN

### § 44 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

### § 45 Fachkommission

Fachkommission

<sup>1</sup> Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.ä. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.

<sup>2</sup> Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien der baulichen Dichte (§ 31 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 41 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone, in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3, in den Verdichtungsgebieten (§ 31 BNO) und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beiziehen.

#### § 46 Gebühren

Gebühren

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

#### § 47 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

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

## 8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

#### § 48 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

#### § 49 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung  
bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung / den Gemeinderat):

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 3. Juni 1988
- Teiländerung Bauzonenplan Steinacher vom 9. Dezember 1994
- Bau- und Nutzungsordnung vom 22. Juni 2001 mit Änderungen vom 1. Dezember 2004
- Teiländerung Bauzonenplan Substanz- und Volumenschutzobjekte vom 1. Dezember 2004
- Teiländerung Kulturlandplan Landschaftsschutzzone vom 1. Dezember 2004
- Teiländerung Kulturlandplan Speziallandwirtschaftszone Rüti vom 22. Juni 2010

---

Auftragsnummer	28.01.025	
Status	Beschlussfassung	
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung	
Verfassungsdatum	16. August 2019	Kontrolle .....
Druckdatum / -initialen	16.08.2019 / NKA	
Dateipfad / -name	I:\Planung\Wegenstetten\01\025_NP\Planung\7_Genehmigung\BNO_Wegenstetten_G_August2019.docx	

## ANHANG

### Kantonale Schutzobjekte

Kantonale Denkmal-  
 schutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>					
D1	Röm. - kath. Pfarrkirche, 1741	Kirchgasse, Winkel	113 A	272	WEG 001
D2	Röm. - kath. Pfarrhaus, 1760-65	Kirchgasse, Winkel	115	269	WEG 002

### Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Sub-  
 stanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>					
S1	Altes Schulhaus, 1828-30	Schulgasse 6	126	265	WEG 901
<b>Dorfkernzone</b>					
S2	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1828-29	Talmatt 33	7 A / B	26	WEG 903
S3	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1841	Talmatt 42	11	74	WEG 904
S4	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1845	Talmatt 48	12	76	WEG 905
S5	Bäuerlicher Vielzweckbau um 1830 mit Schopf	Hauptstrasse 4	19 A / B	153	WEG 906
S6	Bäuerliches Wohnhaus mit an- gebauter Scheune, um 1800	Hauptstrasse 6	20	152	WEG 907
S7	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1843	Hauptstrasse 20	23	149	WEG 908
S8	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1797	Hauptstrasse 26	27	158	WEG 909
S9	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1868	Hauptstrasse 32	28	160	WEG 910
S10	Bäuerliches Wohnhaus "Alte Post" mit Schopf, um 1800	Hauptstrasse 29	120	264	WEG 911
S11	Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1830	Hauptstrasse 44	31	257	WEG 912
S12	Kleinbauernhaus, 1763	Winkel 2	109	332	WEG 914

Gebäude mit Sub-  
 stanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
S13	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1817	Kirchrain 5	118	267	WEG 915
S14	Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1800	Winkel 19	104	337	WEG 916
S15	Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1850	Obermatt 5	91	464	WEG 917
S16	Wohnhaus, 1829	Obermatt 6 / 8	89	317	WEG 918
S17	Gasthof "Zum Schlüssel", 19. Jh.	Hauptstrasse 43	79 / 547	316	WEG 919
S18	Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1850	Hauptstrasse 55	76	311	WEG 920
S19	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1829	Hauptstrasse 65	70	306	WEG 921
S20	Wohnhaus "Alte Trotte", 1803 - 04	Hauptstrasse 72	39	292	WEG 922
S21	Gasthaus "Zum Adler", Kernbau um 1600, Fassade 19. Jh.	Hauptstrasse 86	51	283	WEG 923
S22	Bäuerlicher Vielzweckbau mit Metzgerei, 1828	Hauptstrasse 92	52	282	WEG 924
S23	Mühle, Kern um 1600, Fassade um 1830	Mühlegässli 1	36	299	WEG 925
S24	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1833	Talmatt 28	8	66	WEG 926
S25	Bäuerlicher Vielzweckbau, 18. Jh.	Hauptstrasse 76	40	291	WEG 932
S26	Bäuerlicher Vielzweckbau, 18. Jh.	Hauptstrasse 47	78	314	WEG 933
S27	Bäuerlicher Vielzweckbau, 18. Jh.	Hauptstrasse 73	65	396	WEG 934
<b>Wohnzone W2</b>					
S28	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1849	Bachstrasse 20	43	214	WEG 930
S29	Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1845	Hofrain 3	45 / 46	221	WEG 931