

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Vorprüfungsbericht vom .....

Mitwirkung vom 31. Oktober 2019 bis 2. Dezember 2019

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am .....

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....  
Gregor Naef

.....  
Claudio Stierli

---

Genehmigungsvermerk:

# 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
	§ 5 Sondernutzungsplanung	2
	§ 6 Schutzbereich Ortskern	2
	§ 7 Weitere Planungsinstrumente	3
<b>3</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>4</b>
	§ 8 Zonenübersicht	4
	§ 9 Kernzone K	5
	§ 10 Wohnzonen W2 / W3	6
	§ 11 Wohn- und Gewerbezone WG3	6
	§ 12 Arbeitszone A	7
	§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
	§ 14 Fließgewässerzone FGZ	7
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>8</b>
	§ 15 Landwirtschaftszone	8
	§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>8</b>
	§ 17 Naturschutzzonen Kulturland	8
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>10</b>
	§ 18 Landschaftsschutzzone	10
	§ 19 Gewässerraum	10
	§ 20 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	11
	§ 21 Naturschutzzone Wald	11
<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	<b>12</b>
	§ 22 Naturobjekte	12
	§ 23 Kulturobjekte	13
	§ 24 Gebäude mit Substanzschutz	13
<b>3.6</b>	<b>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	<b>14</b>
	§ 25 Weilerzone	14
<b>3.7</b>	<b>Gefahren und Überflutungszonen</b>	<b>15</b>
	§ 26 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	15
	§ 27 Hochwasser Restgefährdung	16
	§ 28 Oberflächenabfluss	16
<b>4</b>	<b>BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN</b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Störmass von Betrieben</b>	<b>16</b>
	§ 29 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	16
<b>4.2</b>	<b>Nettoladenfläche</b>	<b>17</b>
	§ 30 Nettoladenfläche	17
	§ 31 Verkaufsnutzungen	17
<b>4.3</b>	<b>Abstände</b>	<b>17</b>
	§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen	17
	§ 33 Abstände gegenüber dem Kulturland	17
<b>5</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>18</b>
	§ 34 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	18
<b>5.2</b>	<b>Innere Siedlungsentwicklung</b>	<b>18</b>

§ 35	Innere Siedlungsentwicklung	18
<b>5.3</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
§ 36	Allgemeine Anforderungen	19
§ 37	Energieeffizienz	19
§ 38	Beschädigte oder zerstörte Bauten	19
§ 39	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	19
§ 40	Vermessung	20
<b>5.4</b>	<b>Wohnhygiene</b>	<b>20</b>
§ 41	Ausrichtung der Wohnungen	20
§ 42	Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume / Balkone	20
§ 43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
<b>5.5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>21</b>
§ 44	Parkierung / Mobilitätsmanagement	21
§ 45	Abstellplätze	22
§ 46	Velos / Kinderwagen	22
§ 47	Spiel- und Aufenthaltsflächen	22
§ 48	Entsorgung	22
§ 49	Öffentlich zugänglicher Raum	23
<b>6</b>	<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>	<b>24</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
§ 50	Ortsbildschutz	24
§ 51	Dachgeschoss	24
§ 52	Materialablagerungen	25
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>25</b>
§ 53	Einwirkungen	25
§ 54	Lichtemissionen	25
§ 55	Lärmschutz	25
<b>7</b>	<b>VOLLZUG UND VERFAHREN</b>	<b>26</b>
§ 56	Zuständigkeit	26
§ 57	Fachkommission	26
§ 58	Gebühren	26
§ 59	Vollzugsrichtlinien	26
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>	<b>27</b>
§ 60	Übergangsbestimmung	27
§ 61	Aufhebung bisherigen Rechts	27
<b>ANHANG 1</b>		<b>28</b>
	<b>Naturobjekte</b>	<b>28</b>
<b>ANHANG 2</b>		<b>30</b>
	<b>Gebäude mit Substanzschutz</b>	<b>30</b>
<b>ANHANG 3</b>		<b>31</b>
	<b>Kulturobjekte</b>	<b>31</b>
<b>ANHANG 4</b>		<b>32</b>
	<b>Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern (vgl. separater Situationsplan 1:1000)</b>	<b>32</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, sowie der Ergänzungsplan im Anhang 4 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Der Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) hat orientierenden Charakter. Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen und digital bezogen 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 RAUMLANUNG

### § 3 Planungsgrundsätze

*Planungsgrundsätze*

<sup>1</sup> Die Gemeinde setzt sich für ein ausgewogenes Ortsbild ein. Zur Förderung der lokalen Identität soll eine räumlich funktionale Dorfmitte mit Schwerpunkt für lokales Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen geschaffen werden.

<sup>2</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>3</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>4</sup> Die Strassen- und Freiräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>5</sup> Die Landschaft in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

<sup>6</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie der Rad- und Fusswegverbindungen ist zu fördern.

Aussenraum- und  
Umgebungsgestal-  
tung

#### § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

<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. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

<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.

<sup>4</sup> Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

Sondernutzungs-  
planung

#### § 5 Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die Attikageschossflächen dürfen zu Gunsten einer besseren städtebaulichen Gesamtlösung auf dem gesamten Gestaltungsplanperimeter verteilt werden, sofern die Nachbarsgrundstücke damit nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Schutzbereich  
Ortskern

#### § 6 Schutzbereich Ortskern

<sup>1</sup> Der Schutzbereich Ortskern ist den Grundnutzungszonen überlagert. Der Schutzbereich Ortskern bezweckt die Erneuerung, Stärkung und Belebung des Ortskerns in seiner identitätsstiftenden Funktion, seiner Bedeutung für die kommunale Versorgung und als Treffpunkt.

<sup>2</sup> Für den Schutzbereich gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung
- Nutzungsmix, welcher Wohnen, Arbeitsplätze und publikumsorientierte Nutzungen kombiniert
- Gut gestaltete räumliche Gliederung, sowie Wahrung zweckmässiger Blickachsen und Vermeidung monotoner Baufluchten
- Hohe Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlich zugänglichen Räume (öffentliche Plätze und Erschliessungsanlagen)
- Flächensparende private und öffentliche Erschliessung.

<sup>3</sup> Im Schutzbereich Ortskern gelten folgende Inhalte des Ergänzungsplans Schutzbereich Ortskern in Anhang 4 als verbindlich:

- a) Bereich 2-geschossige Bauten
- b) Bereich 2-geschossige Bauten mit Satteldach
- c) Zwangsbaulinien
- d) Bezeichneter Freiraum Bünt
- e) Bezeichnete besondere Freiräume
- f) Erhaltenswerte Baumgruppen

Geringfügige Abweichungen sind durch die Fachkommission zu beurteilen und können durch den Gemeinderat unter Erwägung der Interessen Dritter bewilligt werden, sofern eine bessere Lösung erzielt wird. Darüber hinausgehende Abweichungen sind auch im Rahmen von Sondernutzungsplänen, Arealüberbauungen oder qualifizierten Planerwahlverfahren nicht zulässig.

<sup>4</sup> Im Bereich für 2-geschossige Bauten dürfen nur kleinteilige, maximal 2-geschossige Gebäude erstellt werden. Im Bereich für 2-geschossige Bauten mit Satteldach müssen die Gebäude zusätzlich mit Satteldach erstellt werden.

<sup>5</sup> Die festgelegten Zwangsbaulinien ersetzen die ordentlichen Strassenabstände. Abweichungen von der Zwangsbaulinie sind strassenabgewandt bis max. 50 cm zulässig. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 Abs. 3 BauV dürfen die Zwangsbaulinien strassenseitig nicht überschreiten.

<sup>6</sup> Der bezeichnete Freiraum Bünt bezweckt die Erhaltung des bestehenden Freiraumes als Baulandreserve im Ortskern.

<sup>7</sup> Die bezeichneten besonderen Freiräume dienen der Freihaltung von wichtigen Platzsituationen. Sie sind als Ganzes in ihrem Charakter zu erhalten. Neuanlagen müssen sich an den vorhandenen Strukturen orientieren.

<sup>8</sup> Die erhaltenswerten Baumgruppen sind zu erhalten und die Bäume bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen.

<sup>9</sup> Bauvorhaben im Schutzbereich Ortskern haben erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Die Beurteilung der Qualität erfolgt gemäss den Vorgaben des Masterplans Kernzone / Bünt vom 14.11.2017.

## § 7 Weitere Planungsinstrumente

### Weitere Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum Verkehr, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf.

<sup>2</sup> Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen. Masterpläne und Richtpläne sind behördenverbindlich.

### 3 ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 8 Zonenübersicht

Zonenübersicht

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

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand klein mind. [m]	Grenzabstand gross mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K	braun	0	0	0	0	(30)	-	III	§ 9 § 9
Wohnzone 2	W2	gelb	2	11	4	8	30	-	II / III	§ 10
Wohnzone 3	W3	orange	3	15	5	10	40	-	II / III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot	3	15 <sup>1</sup>	5	10	40	-	III	§ 11
Arbeitszone	A	hellblau	-	0	0	0	-	0.2	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	-	-	-	-	-	-	II / III	§ 13
Uferschutzzone	US	grün	-	-	-	-	-	-	III	§ 14

<sup>2</sup> Die mit " 0 " 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 " bezeichnete Höhe erhöht sich bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses um 1 m. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

<sup>5</sup> Bei Terrassenhäusern (Wohnzone W2) sind die entlang der Hangneigung gestuften Gebäudeseiten von der Beschränkung der Gebäudelänge ausgenommen.

<sup>6</sup> In der im Bauzonenplan überlagert dargestellte Fläche gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>7</sup> Untergeschosse dürfen auf maximal  $\frac{1}{3}$  der massgebenden Gebäudelänge abgegraben werden. Auf einer Seite pro Gebäude darf die Abgrabung  $\frac{1}{2}$  der massgebenden Gebäudelänge betragen. Bei Überschreitung der zulässigen Abgrabungen wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

## § 9 Kernzone K

Kernzone  
K

<sup>1</sup> Die Kernzone K dient der Erhaltung und Entwicklung der baulichen Einheit und des Charakters des historischen Dorfkerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie für Verkaufsgeschäfte bis 1500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt.

<sup>2</sup> Im schraffierten Bereich der Zone K müssen mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche als Dienstleistungs- / Gewerbeflächen genutzt werden. Diese sind im Erdgeschoss anzuordnen. Bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden ist die Zusammenfassung der Gewerbenutzung in einem Gebäude möglich. Darüber hinausgehende Übertragungen von Gewerbeanteilen sind nicht zulässig.

<sup>3</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>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 § 50 BNO Abs. 1 am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

<sup>6</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>7</sup> Antennen, Parabolspiegel sowie Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig. Sie sind so anzuordnen, dass sie nach aussen nicht störend in Erscheinung treten. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

<sup>8</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.



### § 10 Wohnzonen W2 / W3

Wohnzonen  
W2 / W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen 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-, Terrassen-, und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sind zulässig, soweit die bei einer Regeldbauweise mögliche Nutzungsdichte nicht um mehr als 20% unterschritten wird. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

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

<sup>5</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.

### § 11 Wohn- und Gewerbezone WG3

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG3

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

<sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 sind für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Im schraffierten Bereich der Zone WG3 gelten die Bedingungen von § 9 Abs. 2 BNO.

<sup>4</sup> Öffentliche Tankstellen und 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.

## § 12 Arbeitszone A

Arbeitszone  
A

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

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

- a) Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shops, Auto-  
waschanlagen und dgl.)
- b) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik
- c) Reine Lagerbetriebe / Abstellflächen

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

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

<sup>5</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

<sup>6</sup> Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

## § 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OeBA

<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 Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

## § 14 Fliessgewässerzone FGZ

Fliessgewässerzone

<sup>1</sup> Die Fliessgewässerzone dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Innerhalb der Fliessgewässerzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 15 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, Abs. 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.

### § 16 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 zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

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

## 3.3 Schutzzonen

### § 17 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 abzuführen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen Kulturland ist 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:

	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Magerwiese</i>	gelb	Artenreiche Heuwiese	Keine Düngung, kein Mulchen Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich
<i>Fromentalwiese</i>	hellbraun	Artenreiche Heuwiese	Düngung: nur Mist oder Kompost Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich; kein Mulchen
<i>Extensive Weide</i>	hellbraun gepunktet	Artenreiche Weide	Düngung: keine (ausser durch Weidetiere) Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Beweidung mind. 1x jährlich; Säuberungsschnitt erlaubt, kein Mulchen Kleinstrukturen erwünscht
<i>Ruderalstandort</i>	hellgelb gepunktet	Pionierarten	Keine Düngung, keine Beweidung, keine Ablagerungen Periodisch: aufkommende Vegetation entfernen und Kiesflächen maschinell aufrauen (Rohbodenverhältnisse schaffen)

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 18 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-  
zone

<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 sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

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

<sup>3</sup> 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 Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, 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> Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

#### § 19 Gewässerraum

Gewässerraum

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

<sup>2</sup> Der Gewässerraum setzt sich aus der Gerinnesohle plus einen beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens misst sich ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie) respektive bei eingedolten Gewässern ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>3</sup> Innerhalb Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens für sämtliche offenen und eingedolten Fliessgewässer 6 m.

<sup>4</sup> Ausserhalb Bauzonen beträgt für alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohlenbreite zwischen 0.5 m und 2 m die je hälftig ab der Gewässermittle gemessene Gewässerraumbreite 11 m.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

**§ 20 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern**

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

<sup>1</sup> 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 und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

**§ 21 Naturschutzzone Wald**

Naturschutzzone Wald

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

<sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

<sup>4</sup> Für die unterschiedlichen Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzlich folgende Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen
Eichenwaldreservat	dunkelbrauner Punktraster	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen (siehe separate Vereinbarung)
Moor - Torfmoos - Taumoos - Egelmoos	blau, horizontaler Strichraster	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften (Moorvegetation) sowie wertvoller Strukturen	Kein Betreten ausserhalb der Wege Keine Düngung / Pflanzenschutzmittel Dem vernässten Standort angepasster Unterhalt (siehe separates Schutz- und Pflegekonzept)
Naturwaldgemässe Bestockung	dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Bewirtschaftung gemäss Abs. 2 und 3 sowie zusätzlichen Festlegungen im Betriebsplan

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 22 Naturobjekte

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte (vgl. Anhang 1) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Folgende Kategorien von Naturobjekte werden ausgedient:

	Darstellung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feld- oder Ufergehölz	grün	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Keine Düngung Keine Beweidung 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
Weiher, Tümpel	blau	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Artenreichtum	Keine Düngung / Pflanzenschutzmittel Keine Beweidung, kein Betreten Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen Weiher im Wald: Durch Pflegeeingriffe ausreichende Belichtung der Wasserflächen sicherstellen
Hochstammbäume	keine Darstellung (gilt generell)	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Brut- und Nahrungsbiotop	Pflege auf lange Lebensdauer abgehende Bäume nach Möglichkeit ersetzen Ergänzungspflanzungen erwünscht Die Gemeinde kann den Erhalt, die Neupflanzung und die Pflege finanziell unterstützen
Relikte des Reussgletschers	Linie mit rote Kreissignatur	Erhaltung / Andenken geologischer Zeitzeugen	Keine Beeinträchtigung Kein Entfernen von Gesteinsblöcken
Ökologisch wertvoller Waldrand	dunkelgrüne Punktlinie	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Keine vorgelagerte Aufforstung Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (ausser bei vorgelagerten Wegen)
Besonderer Einzelbaum	hellgrünes Baumsymbol	Landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Bei Abgang ersetzen
Nagelfluhaufschluss	dunkelbraunes Punktsymbol	Erhaltung Eiszeitrelikt	Keine Beseitigung / Beschädigung Überdeckung / Überwachsen verhindern

<i>Darstellung im Plan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Trockenmauer violett gestrichelte Doppellinie	Erhaltung Kulturrelikt Artenreichtum Vernetzungselement Gliederung der Landschaft	Schäden fachgerecht beheben Verbuschung verhindern Belichtung sicherstellen

### § 23 Kulturobjekte

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Trockenmauern; vgl. Anhang 3) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

### § 24 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 2) sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.) 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> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

<sup>3</sup> Die im Kulturlandplan orange bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des ÖV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.



### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 25 Weilerzone

#### Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Weiler Vogelrüti und Holzrüti unter Wahrung des Weilerbilds, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Es ist auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft zu achten. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

<sup>3</sup> Die im Kulturlandplan farbig (orange und violett) bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, genutzt werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten); es gilt § 24 Abs. 1 und 2 dieser BNO
- b) Volumenschutz (orange bezeichnete Bauten); es gilt § 24 Abs. 3 dieser BNO

<sup>4</sup> In den farbig (orange und violett) bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt die Berücksichtigung des Schutzziels und den Erhalt des Weilercharakters voraus. Zudem sind alle Nebenräume sowie 1 Garagenplatz pro Wohneinheit in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

<sup>5</sup> Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sie haben sich sehr gut in die Dachlandschaft einzufügen.

<sup>6</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Dies betrifft insbesondere:

- a) Stellung der Baute
- b) Kubische Erscheinung
- c) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- d) Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion zu integrieren
- e) Fassadengestaltung
- f) Material- und Farbwahl
- g) Umgebungsgestaltung

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Bauern- und Vorgärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern, Kiesplätze/-wege, Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Abs. 3 und Abs. 4 unterstellen. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und mindestens festzulegen:

- a) Gebäude- und Umgebungsgestaltung
- b) zulässige Nutzung
- c) Erschliessung

### 3.7 Gefahren und Überflutungszonen

#### § 26 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.

### § 27 Hochwasser Restgefährdung

Hochwasser  
Restgefährdung

<sup>1</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>2</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>3</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.

### § 28 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

#### § 29 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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

<sup>3</sup> Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend.

## 4.2 Nettoladenfläche

### § 30 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

### § 31 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

### § 32 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 im Gemeingebrauch 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;
- c) 60 cm für Böschungen;
- d) 4 m für Erdsonden.

<sup>2</sup> Die Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen werden aufgehoben wo neben der Fahrbahn ein Geh- und / oder Radweg liegt.

### § 33 Abstände gegenüber dem Kulturland

Abstände gegenüber  
dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland (Bauzontrand) gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude;
- b) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m;
- c) 60 cm für Böschungen.

<sup>2</sup> Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten.

<sup>3</sup> Sind Stützmauern unvermeidbar, gilt ein Abstand von 60 cm gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) für Stützmauern bis 1.20 m Höhe (Stützmauern über 1.20 m Höhe sind zu staffeln, um das zusätzliche Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung zu versehen).

<sup>4</sup> Abstände gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) können in Ausnahmefällen reduziert werden.

## 5 BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1 Erschliessung

#### § 34 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> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Kabelverteilerkasten, Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Innere Siedlungsentwicklung

#### § 35 Innere Siedlungsentwicklung

*Innere Siedlungsent-  
wicklung*

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 50 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

<sup>2</sup> In der Zone W2 darf bei Wohnbauten, welche mindestens zwei selbständige Wohnungen aufweisen anstelle des Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Diese Gebäude müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 57 BNO).

<sup>3</sup> Bei Wohngebäuden in Arealüberbauungen sind vorgenannte Vorschriften nicht anwendbar. Bei Wohngebäuden in Gestaltungsplänen dürfen vorgenannte Vorschriften nur angewandt werden, wenn im Gestaltungsplan für die betroffenen Gebäude keine Regelungen zu Baumassen (Höhen, Ausnützungsziffer, Vollgeschosse) vorhanden sind.

## 5.3 Technische Bauvorschriften

### § 36 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.

### § 37 Energieeffizienz

Energieeffizienz

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

### § 38 Beschädigte oder zerstörte Bauten

Beschädigte oder  
zerstörte Bauten

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte, zerstörte sowie auffällige Bauten müssen innert eines Jahres ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

<sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten des Abtrags resp. der Wiederherstellung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### § 39 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

Sicherheits- und  
Schutzvorkehrungen

<sup>1</sup> Baustellen, Gerüste, Materialdepots, aufgebrochene Strassen, Gräben, Mulden, etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

<sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen zu schützen. Der Gemeinderat kann Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

## § 40 Vermessung

### Vermessung

<sup>1</sup> Grenzzeichen und Vermessungsfixpunkte dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden. Durch die Bautätigkeit gefährdete Punkte sind dem Bezirksgeometer vor Baubeginn zu melden.

<sup>2</sup> Nach Bauvollendung sind sämtliche fehlenden oder beschädigten Grenzzeichen der Bauparzelle auf Kosten des Bauherrn durch den Bezirksgeometer rekonstruieren zu lassen.

<sup>3</sup> Nach Fertigstellung der Baute wird die Gemeinde den Eintrag der erfolgten Veränderung im Vermessungswerk veranlassen. Die Aufwendungen hierfür stellt der Geometer dem Verursacher direkt in Rechnung.

## 5.4 Wohnhygiene

### § 41 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 gestattet.

### § 42 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume / Balkone

### Raummasse/ Fenstergrösse / Nebenräume / Balkone

<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> Zimmerfläche
  - Fensterfläche: mind.  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche  
(die Fenster müssen direkt ins  
Freie führen)
  - Dachflächen-  
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-  
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf  $\frac{1}{15}$  der  
anrechenbaren Bodenflächen reduziert  
werden.
- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
  - Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
(im Estrich oder auf dem gleichen  
Geschoss wie die Wohnung)
  - Keller: für eine Ein-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich
- c) Balkone bei Wohnungen ohne direkten Austritt ins Freie
  - 3- und 4-Zimmerwohnungen: mind. 4.50 m<sup>2</sup>
  - ab 5-Zimmerwohnung : mind. 6.00 m<sup>2</sup>
  - Tiefe der Balkone: mind. 1.50 m

<sup>2</sup> In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

<sup>3</sup> Für die Höhe und Gestaltung von Absturzsicherungen (Geländer, Brüstungen u.ä.) gilt die SIA Norm 358.

#### *§ 43 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**

#### *§ 44 Parkierung / Mobilitätsmanagement*

*Parkierung /  
Mobilitätsmanage-  
ment*

<sup>1</sup> Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

<sup>2</sup> In den Zonen K, W3, WG3 und A sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verfügen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in den Zonen K, WG3 und A eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann einen Mobilitätsplan verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden. Grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätsplanes verpflichtet werden.

<sup>5</sup> Der Mobilitätsplan zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.



#### § 45 Abstellplätze

Abstellplätze

<sup>1</sup> Wenn planerische oder gestalterische Gründe zur Erhaltung von Grünflächen vorliegen, kann die Schaffung von oberirdischen Abstellplätzen beschränkt oder untersagt werden.

<sup>2</sup> Garagen, Parkieranlagen und Rampen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Der Garagenvorplatz muss von der Strasse bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.

<sup>4</sup> Die Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen ist so zu erstellen, dass keine Abwasser auf die Strasse fliessen können.

#### § 46 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

#### § 47 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen 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.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder eine Gemeinschaftsanlage für Freizeitbeschäftigungen zu schaffen und dafür freizuhalten.

#### § 48 Entsorgung

Entsorgung

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist ein in die Umgebungsgestaltung eingebundener Entsorgungsstandort auszuweisen.

## § 49 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

#### § 50 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 Bauherrschafft:

- 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;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 51 Dachgeschoss

Dachgeschoss

<sup>1</sup> Für Dachgeschosse (Kniestockhöhe, Neigung, Dachdurchbrüche u.a.) gelten die Bestimmungen gemäss § 24 BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

## § 52 Materialablagerungen

### Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material (Autos, Baumaterialien, Baumaschinen u.a.) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Arbeitszone bewilligt werden, sofern das Quartierbild nicht beeinträchtigt wird.

<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

### § 53 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.

### § 54 Lichtemissionen

### Lichtemissionen

<sup>1</sup> Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen, sind Aussenleuchten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten. Über Ausnahmen (u.a. während der Adventszeit) entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

<sup>3</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

### § 55 Lärmschutz

### Lärmschutz

<sup>1</sup> Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume sowie Treppen und haustechnische Anlagen müssen beim Bau, Umbau und Einbau zum Schutz vor Lärm den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen. Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat Erleichterungen gewähren, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist.

## 7 VOLLZUG UND VERFAHREN

### § 56 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.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarrechtliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### § 57 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 (§ 35 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 50 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 den Zonen K, W3, WG3 bei Gebäuden gemäss § 35 Abs. 2 BNO, bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches Ortskern (§ 6 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.

### § 58 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.

### § 59 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

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

## 8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

### § 60 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

<sup>2</sup> Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe ohne Attikageschoss.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

### § 61 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung  
bisherigen Rechts

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

- Bauzonenplan / Bauordnung vom 3. Dezember 1996 inkl. allen Änderungen
- Kulturlandplan / Nutzungsordnung vom 26. November 1999 inkl. allen Änderungen

---

Auftragsnummer	S009.079.01
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung
Verfassungsdatum Druckdatum / -initialen	9. Oktober 2019 09.10.2019 / SHA
Dateipfad / -name	I:\Planung\Niederrohrdorf\01\079_NP\Planung\2_akV_2019\BNO_Niederrohrdorf_akV_20191009.docx

# ANHANG 1

## Naturobjekte

Nr. im Plan	Objekt	Ortsbezeichnung	Parz.-Nr.
<b>Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)</b>			
N01	Waldtümpel (Überlauf Agathabränneli)	Rotrischwald	657
N02	Weiher (Retentionsbecken Schluckgraben)	Üsseri Loore; an Ortsverbindungsstrasse Oberrohrdorf - Fislisbach	1011
N03	Relikte des Reussgletschers: Seitenmoräne	Fohrhölzli	div.
N04	Ufergehölz	Mülibach	1080 / div.
N05	Hecke	Brandeggli	182
N06	Hecke	Brandeggli / Esterliholz	182
N07	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seiten- u. Endmoräne mit Findlingen aus Nagelfluh oder Granit	Hinterriedereholz	658
N08	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Egelmoosholz bis Esterliholz	658
N09	Linde	Esterlispitz	1103
N10	Tümpel, Feuchtgebiet	Hinterbode / Weihermättli	2
N11	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seiten- u. Endmoräne mit Findlingen aus Nagelfluh oder Granit	Pfaffehölzli	4
N12	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seiten- u. Endmoräne mit Findlingen aus Nagelfluh oder Granit	Brandhäuli	6 / 7
N13	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Stockhölzli bis Rösliholz	div.
N14	Linde	Holzrüti	1095
N16	Hecke	Hüslerberg (unterh. 100m-Bahn)	242
N17	Relikte des Reussgletschers: Seitenmoräne, Drumlin, Findlinge	Brandeggli	182
N18	Relikte des Reussgletschers: Endmoräne	Dobegg	248
N21	Weiher/Tümpel innerhalb Hochmoor	Torfmoos	674
N25	Ökolog. wertvoller Waldrand	Torfmoos	674
N26	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Bifange	674
N27	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Mooshubel	div.
N28	Relikte des Reussgletschers: Nagelfluhaufschluss	Grossberg	752
N29	Hecke	Grossberg	306 / 752
N34	Hecke	Vogelrüterberg (oben)	365

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
N35	Hecke	Vogelrüterberg (unten)	368 / 369
N36	Hecke	Vogelrüterberg (oben)	369 / 370
N37	Hecke	Vogelrüterberg (oben)	370
N38	Hecke	Oberfeld	372
N39	Hecke	Eiermatt / Eggacher	348
<b>Innerhalb Baugebiet (Bauzonenplan)</b>			
N40	Hecke	Rotrischweg	div.



## ANHANG 2

### Gebäude mit Substanzschutz

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Vers.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>	<i>Nr. im Bauinventar</i>
<b>Innerhalb Baugebiet (Bauzonenplan)</b>					
S01	Bäckerei, Altes Schulhaus	Oberdorfstrasse 14	79	597	NIR904
S02	Alte Mühle	Mülilmattstrasse 5	89	534	NIR905
S03	Bauernhaus, um 1850	Mellingerstrasse 5	27	571	NIR906
S04	Ref. Kirche	Gwiggweg 1	431	254	NIR901
S05	Guthirtkirche	Bremgartenstrasse 22	524	205	NIR902
S06	Schulhaus Dorf	Oberdorfstrasse 13	78	609	NIR903
<b>Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)</b>					
S07	Bauernhaus	Holzrüti 15	15	8	NIR907
S08	Bauernhaus, 1864	Holzrüti 13	13	63	NIR908

## ANHANG 3

### Kulturobjekte

Nr. im Plan	Objekt	Ortsbezeichnung	Parz.-Nr.	Nr. im Bauinventar
<b>Innerhalb Baugebiet (Bauzonenplan)</b>				
K01	Wegkreuz, 1675	Mellingerstrasse (über Brunnen Gemeindehaus)	589	NIR911A
K02	Wegkreuz, Mitte 17. Jh.	Oberdorfstrasse	628	NIR911B
K03	Wegkreuz, 1817	Bremgartenstrasse / Buacherweg	1055	NIR911C
K04	Dorfbrunnen, 1886	Holzrütistrasse / Bremgartenstrasse 14	204	NIR912A
K05	Sodbrunnen	Oberdorf (bei Geb. Nr. 68)	466	-
K06	Doppelbrunnen	Mellingerstrasse 1	589	-
K07	Brunnen	Oberdorfstrasse 20 / 22	632	-
K08	Brunnen	Oberdorfstrasse 14	708	-
K09	Brunnen	Hofacherstrasse	1122	-
K10	Brunnen	Hintermattweg	1234	-
<b>Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)</b>				
K11	Brunnen (Agathabrünneli)	Rotrischwald	657	-
K12	Wegkreuz	Rüsler	1103	-
K13	Wegkreuz, 1808	Holzrüti (bei Geb. Nr. 13)	9	NIR911F
K14	Wegkreuz, 1667	Holzrüti (bei Geb. Nr. 10)	1095	NIR911E
K15	Brunnen mit Gemeindewappen, fr. 20 Jh.	Holzrüti (bei Geb. Nr. 10)	1095	NIR912B
K16	Sodbrunnen	Holzrüti 6	70	NIR912C
K17	Wegkreuz, 1696	Vogelrüti	364	NIR911D
K18	Brunnen, 1875	Vogelrüti	364	NIR912D
K19	Chilestägeli	Chrüzacher	311	-
K20	Trockenmauer	Cholgrueb	244	-
K21	Trockenmauer	Hüslerberg (unterhalb 100m-Bahn)	242	-
K22	Trockenmauer	Hüslerberg / Daviacher	242	-
K23	Trockenmauer	Gsteing	1073	-
K24	Trockenmauer	Daviacher	320	-
K25	Trockenmauer	Vogelrüterberg	div.	-
K26	Trockenmauer	Chrüzacher	311	-
K27	Trockenmauer	Vogelrüterberg	365	-
K28	Trockenmauer	Vogelrüterberg	div.	-
K29	Trockenmauer	Vogelrüterberg	div.	-
K30	Trockenmauer	Vogelrüterberg	370	-

## **ANHANG 4**

**Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern  
(vgl. separater Situationsplan 1:1000)**