
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Alle Änderungen nachgeführt bis August 2021

Dieses Dokument dient lediglich der Information.
Die rechtskräftige Original - BNO sowie die Teiländerungen können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Rechtskräftig sind folgende Dokumente:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Bau- und Nutzungsordnung	22. November 2013	5. März 2014
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Müllerai»	7. Juni 2019	12. Februar 2020
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung	7. Juni 2019	12. Februar 2020
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Gewässerraum	11. September 2020	16. März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
1.1	Geltungsbereich	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
1.2	Übergeordnetes Recht	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	2
2.1	Planungsgrundsätze	2
	§ 3 Planungsgrundsätze	2
2.2	Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
	§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
2.3	Sondernutzungsplanung	2
	§ 5 Sondernutzungsplanung	2
3	MEHRWERTAUSGLEICH	4
	§ 6 Mehrwertausgleich	4
4	ZONENVORSCHRIFTEN	5
4.1	Bauzonen	5
	§ 7 Zonenübersicht	5
	§ 8 Dorfkernzone DK	6
	§ 9 Spezialzone Schwanen	6
	§ 10 Wohnzone W2A	7
	§ 11 Wohnzone W2B	7
	§ 12 Wohn- und Gewerbezone WG	7
	§ 13 Gewerbezone G	8
	§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	8
	§ 15 Grünzone GR	8
	§ 16 Spezialbauzone Nock SPN	8
	§ 17 Verkaufsnutzung	9
	§ 18 Hochwassergefahrenzone	9
	§ 19 Oberflächenwasserschutz	10
4.2	Landwirtschaftszone	10
	§ 20 Landwirtschaftszone	10
	§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone	10
	§ 22 Rebbauzone	11
4.3	Schutzzone	11
	§ 23 Naturschutzzonen	11
	§ 24 Uferschutzzone	12
	§ 24a Gewässerraumzone	12
	§ 25 Magerwiesen, Fromentalwiesen und extensive Weiden	13
4.4	Überlagerte Schutzzone	13
	§ 26 Naturschutzzonen im Wald	13
	§ 27 Hochstammobstgarten	14
	§ 28 Landschaftsschutzzone	14
4.5	Schutzobjekte	14
	§ 29 Naturobjekte	14
	§ 30 Kulturobjekte	15
4.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
	§ 31 Abbauzone	15
4.7	Gefahren und Überflutungszonen	16
	§ 31a Freihaltezone Hochwasser	16
	§ 31b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	17
5	DEFINITIONEN	17

5.1	Gewerbe		17
	§ 32	Gewerbe	17
5.2	Nettoladenfläche		17
	§ 33	Nettoladenfläche	17
5.3	Abstände		18
	§ 34	Abstände gegenüber Gemeindestrasse	18
5.4	Ergänzungsbauten		18
	§ 35	Ergänzungsbauten	18
6	BAUVORSCHRIFTEN		18
6.1	Baureife und Erschliessung		18
	§ 36	Benützung von Privateigentum	18
6.2	Technische Bauvorschriften		19
	§ 37	Allgemeine Anforderungen	19
	§ 38	Energiesparmassnahmen	19
6.3	Wohnhygiene		19
	§ 39	Ausrichtung der Wohnungen	19
	§ 40	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	19
	§ 41	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
6.4	Ausstattung		20
	§ 42	Velos, Kinderwagen	20
	§ 43	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen	20
	§ 44	Sicherheit im öffentlichen Raum	20
7	SCHUTZVORSCHRIFTEN		21
7.1	Ortsbild- und Denkmalschutz		21
	§ 45	Ortsbildschutz	21
	§ 46	Zulässige Dachformen bei Ergänzungsbauten	21
	§ 46a	Dachgestaltung	21
	§ 47	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	22
	§ 48	Materialablagerungen	22
7.2	Umweltschutz		22
	§ 49	Einwirkungen	22
	§ 50	Lärmschutz	22
8	VOLLZUG UND VERFAHREN		23
8.1	Zuständigkeit		23
	§ 51	Zuständigkeit	23
8.2	Gebührenreglement		23
	§ 52	Gebührenreglement	23
8.3	Vollzugsrichtlinien		23
	§ 53	Vollzugsrichtlinien	23
9	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG		23
9.1	Übergangsbestimmungen		23
	§ 54	Übergangsbestimmungen	23
9.1	Aufhebung bisherigen Rechts		24
	§ 55	Aufhebung bisherigen Rechts	24
10	ANHANG I		25
	10.1	Wichtigste Gesetze und Verordnungen	25
11	ANHANG II		26
	11.1	Kulturobjekte	26

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

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

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

2 RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für

- eine massvolle und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung unter Ausnutzung der Verdichtungsmöglichkeiten,
- eine lebendige und attraktive Wohngemeinde mit eigenständigem Charakter und gepflegten Erscheinungsbild,
- die Erhaltung und Sicherstellung bestehender Betriebe sowie die Standortförderung für neue Unternehmen,
- die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und der siedlungsverträglichen Abwicklung des Individualverkehrs,
- ein naturnahes Kulturland und attraktives Landschaftsbild unter Wahrung der Interessen einer nachhaltig produzierenden Landwirtschaft.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

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

² Die zentrale Erschliessung für das Sondernutzungsplangebiet «Böllli» hat über den Kreisel zu erfolgen. Es gelten weiter die nachfolgenden Zielsetzungen:

- Es ist eine zweckmässige Etappierung der Bebauung und Erschliessung sicherzustellen.
- Die konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte sind im Rahmen der Sondernutzungsplanung festzulegen.

³ Für das mit der Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet «Müllerai» gelten folgende Vorgaben und Zielsetzungen:

- Es ist eine optimale Einpassung ins Ortsbild anzustreben.
- Dem Gestaltungsplan ist ein gesamtheitliches Konzept zur Erschliessung, Parkierung, Bebauung- und Freiraumgestaltung, zugrunde zu legen.
- Bezüglich des Lärms kommen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zur Anwendung.
- Es sind für alle Gebäude im Gestaltungsplanperimeter sämtliche für das Projekt möglichen sowie wirtschaftlich tragbaren baulichen Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen und im Baugesuch nachzuweisen.

⁴ Der mit der Gestaltungsplanpflicht «Hinterdorf / Schwanen» belegte Bereich darf über die Besitzstandsgarantie hinaus nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans erschlossen und überbaut werden. Innerhalb der Gestaltungsplanpflicht wird im Bereich der Wohnzone W2B plus ein zusätzliches Geschoss ausdrücklich erlaubt. Im restlichen Bereich der Gestaltungsplanpflicht ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

Für den Gestaltungsplan gelten weiter folgende Zielsetzungen:

- Mit Neubauten ist eine optimale Einpassung ins Ortsbild anzustreben und die Einsicht des Gebäudes Schwanen entsprechend zu berücksichtigen.
- Dem Gestaltungsplan ist ein gesamtheitliches Konzept, insbesondere bezüglich Erschliessung, Parkierung, Bebauung- und Freiraumgestaltung, zugrunde zu legen.

3 MEHRWERTAUSGLEICH

§ 6 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich

¹ Wird mit der aktuellen Zonenplanrevision oder einer späteren Teilrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder von der bisherigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, von der bisherigen Grünzone oder von der Spezialbauzone Nock einer anderen Bauzone zugeteilt, hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. Die Entlassung einer Hecke aus dem bisherigen Schutz wird der Einzonung gleichgestellt, falls die Entlassung für das Grundstück eine verbesserte Überbaumöglichkeit zur Folge hat. Für die Einzonung oder Schutzentlassung von Flächen bis 200 m² wird kein Ausgleich geschuldet.

² Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte der eingezonten Fläche vor und nach der Einzonung. Dabei zu berücksichtigen sind insbesondere auch die voraussichtlichen Kosten der Herbeiführung der Baureife (parzellenexterne Erschliessung, gemäss § 5 vorgeschriebene Sondernutzungsplanungsplanung, notwendige Landumlegung), soweit die eingezonte Fläche noch nicht baureif ist. Vom so errechneten Mehrwert sind 20 % als Ausgleichszahlung geschuldet.

³ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat, wenn möglich frühzeitig mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, andernfalls nachträglich mittels Verfügung festgelegt. Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der vorzeitig vertraglich und der später durch Verfügung verpflichteten Grundeigentümer werden die Verkehrswerte und Aufwände gemäss Abs. 2 bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

⁴ Die Ausgleichszahlung ist vom Eigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisch. Die Zahlung wird für die ganze eingezonte Fläche frühestens bei Rechtskraft der Einzonung, innert 30 Tagen nach einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Veräusserung der eingezonten Fläche oder bei einer vorgängigen Überbauung oder Teilüberbauung der eingezonten Fläche vor Baubeginn, spätestens aber nach 6 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung fällig.

⁵ Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist, was als Bedingung in die Baubewilligungen aufzunehmen ist. Der Gemeinderat lässt diese Beschränkung unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung im Grundbuch anmerken. Die Anmerkung ist zu löschen, sobald die Ausgleichszahlung geleistet worden ist.

⁶ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung sowie für Bauten und Anlagen der Infrastruktur zu verwenden.

4 ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzungen	Vollgeschosse max.	traufseitige Fassadenhöhe max.*	Gesamthöhe max.	Gebäuelänge max.	kleiner Grenzabstand mind.	grosser Grenzabstand mind.	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	DK	(3)	(11.00)	(14.00)	(35.00)	(4.00)	(6.00)	III	§ 8
Wohnzone 2A	W2A	2	8.00	12.00	25.00	4.00	6.00	II	§ 10
Wohnzone 2B	W2B	2	8.00	12.00	30.00	4.00	6.00	II	§ 11
Wohn- und Gewerbezone	WG	2	9.00	13.00	35.00	4.00	6.00	III	§ 12
Gewerbezone	G	(3)	(11.00)	(14.00)	(60.00)	(4.00)	-	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA	x	x	x	x	x	x	II	§ 14
Grünzone	GR	-	-	-	-	-	-	II	§ 15
Spezialbauzone Nock	SPN	x	x	x	x	x	x	III	§ 16

*Die traufseitige Fassadenhöhe ist an Hanglagen talseitig einzuhalten.

² Die Masswerte in Klammern gelten bei Neu- und Umbauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Die mit « x » bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäuelänge betragen.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DK, WG und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine lichte Höhe von 4.50 m aufweisen.

§ 8 Dorfkernzone DK

Dorfkernzone DK

¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein oder Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung.

⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten und hochrechtwinklige Dachflächenfenster gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Sie dürfen unabhängig von der Geschosshöhe höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁷ Für Klein- und Anbauten sind nur geneigte Dachflächen zulässig. In der Regel müssen diese mit Ziegel eingedeckt werden.

⁸ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

⁹ Für Aussenantennen und Parabolspiegeln ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen.

¹⁰ Solaranlagen für die Wärmegewinnung sowie Anlagen für Solarstrom sind gestattet. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 9 Spezialzone Schwanen

Spezialzone Schwanen

Aufgehoben mit Teiländerung 2020 (Streichung durch Regierungsrat am 21.01.2015)

§ 10 Wohnzone W2A

Wohnzone W2A

¹ Die Wohnzone W2A dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reiheneinfamilienhäuser bis maximal 3 Einheiten bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen von mindestens 15 ° zulässig. In Hanglagen können Pultdächer bewilligt werden (Dachneigung und -richtung ist dem Terrainverlauf anzupassen).

⁴ Bei Hauptgebäuden in Hanglagen soll die Firstrichtung in der Regel parallel zum Hang verlaufen.

⁵ In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem Flachdach zulässig.

§ 11 Wohnzone W2B

Wohnzone W2B

¹ Die Wohnzone W2B dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W2B sind Terrassenhäuser nicht zulässig.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen von mindestens 15 ° zulässig. Pultdächer sind nicht erlaubt.

⁴ Bei Hauptgebäuden in Hanglagen soll die Firstrichtung in der Regel parallel zum Hang verlaufen.

⁵ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet Wohnzone W2B plus ist ausschliesslich für Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

§ 12 Wohn- und Gewerbezone WG

Wohn- und
Gewerbezone WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG dient dem Wohnen, Dienstleistungsbetrieben, Verkaufsnutzungen, mässig störendem Gewerbe und der Landwirtschaft.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG sind Terrassenhäuser nicht zulässig.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen von mindestens 15 ° zulässig. Pultdächer sind nicht erlaubt.

⁴ Bei Hauptgebäuden in Hanglagen soll die Firstrichtung in der Regel parallel zum Hang verlaufen.

§ 13 Gewerbezone G

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone ist für nicht störendes oder mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Arbeitsplatzextensive Nutzungen sind nicht zulässig.

² Verkaufsflächen bis 500 m² pro Betrieb sind zulässig, sofern es sich um mehrheitlich vor Ort produzierte Produkte oder Dienstleistungen (z.B. Serviceleistungen) handelt. Lagerflächen sind nur im Zusammenhang mit vor Ort produzierten Produkten und Dienstleistungen zulässig.

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

§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OEBA

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

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

§ 15 Grünzone GR

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Erholung und der Siedlungsdurchgrünung.

² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, ist die Grünzone von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist erlaubt.

§ 16 Spezialbauzone Nock SPN

Spezialbauzone Nock

¹ Die Spezialbauzone Nock dient ausschliesslich als Winterlager (Wagenpark) für den Zirkus Nock. Wohnbauten sind nicht zulässig.

² Gestattet sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Winterlagers (Fahrzeughalle, Abstellplätze usw.) sowie für Trainingsplätze (Pferdesport) im Zusammenhang mit dem Zirkus Nock.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Bauten und Anlagen haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

⁴ Wird der Zirkusbetrieb Nock eingestellt, ist der gesamte in der Spezialzone gelegene Teil der Bauten und Anlagen durch den Grundeigentümer in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen bzw. zu rekultivieren (landwirtschaftliche Nutzung). Es gelten dann die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und ist bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision einer geeigneten Zone zuzuweisen.

§ 17 Verkaufsnutzung

Verkaufsnutzung

Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m². Abweichende Vorschriften in den Zonenbestimmungen gehen dieser Bestimmung vor.

§ 18 Hochwassergefahrenzone

Hochwassergefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder 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.

⁴ Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁵ 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.

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

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

§ 19 Oberflächenwasserschutz

Oberflächenwasser-
schutz

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

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

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

4.2 Landwirtschaftszone

§ 20 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude gelten die Richtlinien der Dorfkernzone. Im Übrigen werden Fassadenhöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 22 Rebbauzone

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt.

² Hochbauten wie Rebremisen / Remisen oder Materialschöpfe sowie Geländeänderungen mit Rebterrassen, die der Bewirtschaftung dienen, sind im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben zulässig.

³ Die Hochbauten sind in der Regel auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach aufweisen und sind in Bezug auf Gestaltung, Material und Farben sehr gut in die Umgebung einzupassen.

⁴ Für Flächen, die nicht mit Reben bewirtschaftet werden, ist nur Graswirtschaft zulässig.

4.3 Schutzzone

§ 23 Naturschutzzonen

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. 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.

⁶ Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone «im Tal»	orange	- Erhaltung des Feuchtgebietes - Lebensraum für seltene Tier- (besonders Amphibien) und Pflanzenarten	- keine Düngung - keine Bewässerung - keine Beweidung - die Verlandung der Wasserfläche ist periodisch und abschnittsweise durch Entfernen der Pflanzen aufzuhalten - periodisches Ausholzen
Naturschutzzone «Neureberai»	orange	Struktur- und gehölzreiches Gebiet mit Extensivwiese als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten	- Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt Mitte Juni - keine Düngung - nur extensive Beweidung - periodische Pflege der Gehölze und Strukturen

§ 24 Uferschutzzone

Aufgehoben mit Teiländerung 2021

§ 24a Gewässerraumzone

Gewässerraumzone

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

² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle und einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens wird ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie) respektive ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks (Bachleitung) gemessen. Die Breite des Uferstreifens der Gewässerraumzone entlang der Sissle beträgt beidseitig 15 m (innerhalb und ausserhalb Baugebiet). Die Gewässerraumzone ist den Grundnutzungszonen überlagert.

³ Innerhalb Baugebiet beträgt die Breite des Uferstreifens für alle übrigen offenen und eingedolten Fliessgewässer 6 m.

⁴ Ausserhalb Baugebiet beträgt für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohlenbreite zwischen 0.5 und 2 m die Breite des Gewässerraums 11 m. Bei allen offenen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m; dieser wird ebenfalls ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

⁵ 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; es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 25 Magerwiesen, Fromentalwiesen und extensive Weiden

Magerwiesen,
 Fromentalwiesen und
 extensive Weiden

¹ Magerwiesen, Fromentalwiesen und extensive Weiden sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

² Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen, Fromentalwiesen und extensive Weiden beeinflussen, sind nicht gestattet.

³ Magerwiesen dürfen nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

⁴ Fromentalwiesen sind jährlich mindestens zwei-, ev. dreimal zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Anfangs Juni erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Ab 1. September ist eine schonende Herbstweide erlaubt.

⁵ Extensive Weiden dürfen ausserhalb der Vegetationsperiode (Dezember - März) nicht beweidet werden. Eine Zufütterung ist nicht erlaubt.

4.4 Überlagerte Schutzzone

§ 26 Naturschutzzonen im Wald

Naturschutzzonen im
 Wald

¹ Die Naturschutzzonen im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Es werden folgende Gebiete bezeichnet:

Überlagerte Schutzzone	Schraffur im Kultur-landplan	Gebiet(e)	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Eichenwaldreservat	gelbgrün	Eichholz, Chilholz, Buhalde	Erhaltung und Förderung von Eichen	Gemäss Naturschutz- und Waldbaukonzept vom November 2007
Naturschutzzone Wald	olivgrün	Hüslimatt, Brüümlike, Bungerte, Länzestyg, Buhalde/Eichholz	Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen	Verjüngung mit standortheimischen Baumarten
Naturschutzzone Altholzinsel	hellgrün	Chilholz	Alt- und todholzreicher Laubmischwald für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten	Todholzreiche Alters- und Zerfallsphasen mit Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes
Naturschutzzone lichter Wald	blaugrün	Wolfgarte, Müligrabe	Pfeifengraswiese	jährlich mähen, Schnittgut abführen

§ 27 Hochstammobstgarten

Hochstammobstgarten

¹ Der Hochstammobstgarten dient der Förderung seltener Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Abgehende Bäume sind mit Hochstammobstbäume zu ersetzen; Ergänzungspflanzungen sind erwünscht.

§ 28 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 18 (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ 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, kleinere Feldscheunen, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen 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.

4.5 Schutzobjekte

§ 29 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Objektbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölze, Uferbestockung	dunkelgrün	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Landschaftsgliederung - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Artenzusammensetzung verbessern - extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen) - keine Beweidung

Objektbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Geschützter Waldrand	hellgrün	- Schaffung eines biologisch wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerte Aufforstung - extensive bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern
Hecke mit Tümpel (Höhi)	Objekt Nr. 3.4.37 (Inventar Nr.)	- Standort erhalten	- durch periodische Pflege der Hecke Lichteinfall auf Tümpel sichern - Artenvielfalt der Strauchschicht fördern - zur Verhinderung von übermässigen Düngereintrag 3 m breiter Pufferstreifen ausscheiden - dieser Pufferstreifen ist als Heuwiese zu nutzen: keine Düngung, keine Beweidung
Alter Steinbruch mit drei Tümpeln (Seckenberg)	Objekt Nr. 3.9.2 (Inventar Nr.)	- Standort erhalten	- Bruchwand sowie Rohbodenflächen offen halten - Verbuschung verhindern - vorhandene Strauchgruppen periodisch zurückschneiden - Verlandung der drei Tümpel durch periodische Pflege verhindern - kein Düngereintrag
Einzelbäume	Objekt Nr. 3.7.1 und 3.7.2 (Inventar Nr.)	- Naturelement erhalten	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen

§ 30 Kulturobjekte

Kulturobjekte

Die im Anhang II aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Bei den Kulturobjekten in der Dorfkernzone gelten die entsprechenden Bestimmungen.

4.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31 Abbauzone

Abbauzone

¹ Die Abbauzone umfasst das Gebiet Kilchstalden, das für die Entnahme von Rohmaterial (Kies) für den Wegunterhalt der Gemeinde bestimmt ist.

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartements, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³ Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

4.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 31a Freihaltezone Hochwasser

Freihaltezone Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

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

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 4 und 5 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 31b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

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

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

³ 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.

5 DEFINITIONEN

5.1 Gewerbe

§ 32 Gewerbe

Gewerbe

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

² 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 als stark störend.

5.2 Nettoladenfläche

§ 33 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

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

¹ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

5.3 Abstände

§ 34 Abstände gegenüber Gemeindestrasse

Abstände gegenüber
Gemeindestrassen

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

- a) Kein Grenzabstand für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe und Böschungen

² Die Strassenabstände gemäss Abs. 1 werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn Geh- und / oder Radwege liegen.

5.4 Ergänzungsbauten

§ 35 Ergänzungsbauten

Ergänzungsbauten

¹ Eine Baute gilt als Ergänzungsbaute, wenn sie an eine Seite eines Gebäudes angebaut wird und ihre Grundfläche maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudefläche dieses Gebäudes, jedoch höchstens 60 m² beträgt.

² Die Höhe der Ergänzungsbaute beträgt max. 3 m ab gestaltetem Terrain.

³ An Ergänzungsbauten sind Anbauten gemäss § 19 BauV nicht zulässig.

6 BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Baureife und Erschliessung

§ 36 Benützung von Privateigentum

Benützung
von Privateigentum

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilerkasten, Personenunterstände und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

6.2 Technische Bauvorschriften

§ 37 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 38 Energiesparmassnahmen

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

6.3 Wohnhygiene

§ 39 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung
der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 40 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenflächen reduziert werden.

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

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

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 41 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen*

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.

6.4 Ausstattung

§ 42 *Velos, Kinderwagen*

Velos, Kinderwagen

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

§ 43 *Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen*

*Spielplätze, Aufent-
halts- und Erholungs-
flächen*

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Anlagen sind den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 44 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

*Sicherheit im
öffentlichen Raum*

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

7 SCHUTZVORSCHRIFTEN

7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 45 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 46 Zulässige Dachformen bei Ergänzungsbauten

Zulässige Dachformen bei Ergänzungsbauten

In allen Bauzonen – mit Ausnahme der Dorfkernzone – dürfen Ergänzungsbauten mit einem Flachdach versehen werden.

§ 46a Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV.

² Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

§ 47 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

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

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

§ 48 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann bewilligt werden.

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

7.2 Umweltschutz

§ 49 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 50 Lärmschutz

Lärmschutz

Aufgehoben mit Teiländerung 2020

8 VOLLZUG UND VERFAHREN

8.1 Zuständigkeit

§ 51 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

8.2 Gebührenreglement

§ 52 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

8.3 Vollzugsrichtlinien

§ 53 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

9 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

9.1 Übergangsbestimmungen

§ 54 Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmungen

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen und Definitionen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

9.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Bau- und Nutzungsordnung vom 25. August 1999
- b) Bauzonen- und Kulturlandplan vom 30. März 1993
- c) Teiländerungen Bauzonenplan «Bünste / Dörrmatt» vom 30. Mai 1995
- d) Teiländerung Bauzonenplan «Breite» vom 17. Oktober 2001
- e) Gestaltungsplan Hinterdorf vom 12. November 2001

Auftragsnummer	15.01.078 Nachführungsstand März 2021
Projektleitung Verfassung	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung
Verfassungsdatum Druckdatum / -initialen	März 2021 31.03.2021 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Oeschgen\01\078_Zusammenfassung BZP_BNO_2020\BNO Oeschgen_StandMärz2021.docx

10 ANHANG I

10.1 Wichtigste Gesetze und Verordnungen

Bundesgesetze und Verordnungen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991

Kantonale Gesetze und Verordnungen

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2010
- Bauverordnung vom 25. Mai 2011, Stand 1. September 2011
- Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung betreffend vorläufige Regelung der Erschliessungsfinanzierung vom 23. Februar 1994
- Kantonales Reglement über Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung) vom 17. September 1990
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975
- Waldgesetz des Kantons Aargau (AwaG) vom 1. Juli 1997
- Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AwaV) vom 16. Dezember 1998
- Dekret zum Waldgesetz des Kantons Aargau vom 3. November 1998

11 ANHANG II

11.1 Kulturobjekte

Nr. (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Parz. Nr.
Kantonale Denkmalschutzobjekte			
1	Repräsentatives Wohnhaus «Schlössli»	Mitteldorfstrasse 62	309
2	Epitaph Schönau (Pfarrkirche)	Mitteldorfstrasse 9	566
3	Nepomukstatue in Bildhäuschen	Vorstadt	656
4	Ländlicher Oberschichtbau «Schwedenhaus»	Hohlenweg 41	141
5	Kirchenausstattung und Kirchenschatz (Pfarrkirche)	Mitteldorfstrasse 9	566
Kulturobjekte im Bauzonenplan von kommunaler Bedeutung gemäss § 30 und § 8			
901	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Cosmas und Damian (1911-1912)	Mitteldorfstrasse 9	566
903	Zehntentrotte (17./18. Jh.)	Talrain 68	383
904	Ehemaliges Wirtshausschild am Schwanenhof (18. Jh.)	Mitteldorfstrasse 89	437
905	Gasthof Schwanen (18. Jh.)	Mitteldorfstrasse 4	572
907	Bäuerlicher Vielzweckbau (1902)	Mitteldorfstrasse 84	428
4.2.6 / 909	Friedhofkreuz (1870)	Friedhof Awandel	607
4.2.1	Wegkreuz	Bündten	524
4.2.3 / 910B	Wegkreuz (1878)	Hofmatt	355
Kulturobjekte im Kulturlandplan von kommunaler Bedeutung gemäss § 30			
4.3.1	Römerstrasse (ehemalige)	Ebnet / Zelgli	651
4.2.4 / 910C	Wegkreuz (1886)	Binz	212
4.2.8	Sodbrunnen	Geere	205
4.2.7	Widder	Kaistenberg	420
910A	Wegkreuz (1868)	Wolfgarten	305