



Gemeinde Besenbüren

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 23. März 2009

Öffentliche Auflage vom: 16. April bis 15. Mai 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 17. Juni 2009

Der Gemeindeammann:

Roman Zenoni

Der Gemeindeschreiber:

Bruno Poletti

Genehmigung:

Genehmigung durch Grosse Rat: 4. Mai 2010

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich und Pläne	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	5
§ 3 Sondernutzungsplanung	5
3. Zonenvorschriften	6
3.1 Bauzonen	6
§ 4 Bauzonen	6
§ 5 Dorfzone D	6
§ 6 Wohn- und Gewerbezone WG2	7
§ 7 Wohnzone W2	7
§ 8 Arbeitszone A	8
§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	8
3.2 Landwirtschaftszonen	8
§ 10 Landwirtschaftszone	8
§ 11 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	9
§ 12 Speziallandwirtschaftszone	9
3.3 Schutzzonen	9
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	9
§ 13 Naturschutzzonen	9
3.3.2 Naturschutzzonen im Wald	10
§ 14 Naturschutzzonen Wald	10
3.4 Überlagerte Schutzzonen	11
§ 15 Landschaftsschutzzone	11
3.5 Schutzobjekte	11
3.5.1 Naturobjekte	11
§ 16 Naturobjekte, Hecke, Ufer- u. Feldgehölze, Hochstammobstbäume, besondere Waldränder, Einzelbäume	11
3.5.2 Geschützte Gebäude	12
§ 17 Gebäude mit Substanzschutz	12
3.5.3 Übrige Kulturobjekte	12
§ 18 Kulturobjekte	12

Inhaltsverzeichnis	Seite
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	13
§ 19 Pflanzgartenzone	13
4. Definitionen	13
4.1 Ausnutzung	13
4.1.1 Ausnutzungsziffer	13
§ 20 Ausnutzungsziffer	13
4.1.2 Gewerbe	13
§ 21 Gewerbe	13
4.2 Abstände	13
§ 22 Abstände gegenüber dem Kulturland	13
§ 23 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	14
4.3 Arealüberbauung	14
§ 24 Mindestflächen, AZ-Erhöhung, Abstände	14
5. Bauvorschriften	14
5.1 Strassenbenennung, Benutzung von Privateigentum	14
§ 25 Benützung von Privateigentum	14
5.2 Technische Bauvorschriften	14
§ 26 Allgemeine Anforderungen	14
§ 27 Energiesparmassnahmen	15
5.3 Wohnhygiene	15
§ 28 Ausrichtung der Wohnungen	15
§ 29 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Mehrfamilienhäuser, Balkone, Velos und Kinderwagen, Abweichungen	15
5.4 Ausstattung	16
§ 30 Spielplätze	16
§ 31 Container- und Kompostplätze	16
5.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen	16
§ 32 Einfriedigungen	16
§ 33 Bodensicherung, Stützmauern	16

Inhaltsverzeichnis		Seite
6.	Schutzvorschriften	17
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	17
	§ 34 Ortsbildschutz, Sonnenkollektoren	17
	§ 35 Dachfensterkonstruktion, Dachdurchbrüche	18
	§ 36 Aussenraumgestaltung, beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen, Baulücken	18
6.2	Umweltschutz	18
	§ 37 Einwirkungen	18
	§ 38 Lärmschutz	19
	§ 39 Hochwassergefährdetes Gebiet	19
7.	Vollzug und Verfahren	20
	§ 40 Zuständigkeit	20
	§ 41 Gebühren / Kosten	20
	§ 42 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	20
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	20
	§ 43 Aufhebung bisherigen Rechtes	20
9.	Anhang	21
	Verzeichnis der Schutzobjekte	21

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet 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.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

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

² Der Gemeinderat entscheidet über die Planung und deren Verfahren. Er kann für kleine Flächen, oder wenn die Erschliessung anderweitig verbindlich geregelt ist, Ausnahmen gestatten.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan Massstab 1:2'500 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Gebäuelänge (m)	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Dorfzone	D braun	0.60	(9.0)	(14.0)	(40.0)	(5 m)	(5 m)		§ 5
Wohn- und Gewerbezone	WG 2 Orange	0.45	7.5	12.5	30.0 ⁽¹⁾ 40.0 ⁽²⁾	4 m	8 m		§ 6
Wohnzone	W 2 Orange	0.40	7.0	12.0 10.0 ⁽³⁾	30.0	4 m	8 m		§ 7
Arbeitszone	A violett	0	0	0	0	0	0	V	§ 8
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA grau	0	0	0	0	0	0		§ 9

⁽¹⁾ Nur für reine Wohnbauten

⁽²⁾ Für Wohn- und Gewerbebauten

⁽³⁾ Firsthöhe für Pultdächer

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

³Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴Die eingeklammerten Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 5

Dorfzone D

Nutzung

¹Die Dorfzone D umfasst den alten, gewachsenen Dorfteil. Die bestehende bauliche Struktur ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der Charakter darf durch Neu- und Umbauten nicht beeinträchtigt werden. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe (Läden, Restaurants, etc.) und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt.

Eingliederungspflicht

²Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Dachgestaltung und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.

Neubau	³ Für Neubauten kann der Gemeinderat die Bauweise bestimmen. Die Bestimmungen von § 4 gelten dabei als Richtwerte, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildes abweichen kann.
Dachform	⁴ Als Dachform ist nur ein Satteldach von 30° bis 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m ² zulässig.
Dachaufbauten	⁵ Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge solcher Aufbauten darf insgesamt 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.8 m ² Einbaugrösse können bewilligt werden.
Bauweise	⁶ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen.
Vorentscheid	⁷ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 6

Wohn- und Gewerbezone WG2	¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.
Umgebungsgestaltung	² Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.
Beschränkte bauliche Nutzungen	³ Solange auf der Parzelle Nr. 139 Tierhaltung mit entsprechenden Immissionen vorhanden ist, darf im speziell gekennzeichneten Gebiet, kein Wohnanteil erstellt werden. ⁴ Wenn in der speziell gekennzeichneten Fläche (punktiert) im Gebiet „Oberweidli“ innert 5 Jahren nach der kant. Genehmigung der Nutzungsplanung kein Baugesuch vorliegt, wird diese Fläche in die Landwirtschaftszone zurückgeführt.

§ 7

Wohnzone W2	¹ Die Wohnzone W 2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie für kleinere Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zugelassen. ² Flach- oder Pultdächer unter 8° Dachneigung sind nicht gestattet. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m ² zulässig.
-------------	---

§ 8

Arbeitszone A

¹Die Arbeitszone ist für Gewerbe- Handels-, Dienstleistungs- und Recyclingbetriebe sowie mässig störende Industriebetriebe bestimmt. Einkaufs-, Freizeit-, Spielzentren, etc. sind nicht zulässig.

²Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfällig weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

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

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

§ 9

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OEBA

¹Die Zone für öffentliche Bauten (OEBA) ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und dazugehörige Anlagen bestimmt. Die OEBA Zone „Hintermoos“ ist nur für Anlagen und dazugehörige Bauten bestimmt.

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³Sofern von Neubauten erhebliche Auswirkungen hinsichtlich Immissionen jeglicher Art ausgehen, sind gegenüber angrenzenden Wohnzonen die Abstandsvorschriften dieser Zonen einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§10

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 11

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

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

²Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.0 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 12

Spezial-
landwirtschaftszone

¹Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen bzw. der, über die innere Aufstockung hinausgehenden, Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

²In der SPZ „Waldmatte“ sind Bauten und Anlagen für einen Geflügelhaltungsbetrieb zulässig.

³Die Bauvorschriften richten sich ansonsten nach § 11 Abs. 2

⁴Wenn das Baugesuch innert 5 Jahren nach der kant. Genehmigung der Nutzungsplanung nicht vorliegt, wird die speziell ausgeschiedene SPZ „Waldmatte“ in die Landwirtschaftszone zurückgeführt.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 13

Naturschutzzonen

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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

³In 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.

⁴Die Nutzung der Gebiete beschränkt sich auf den herbstlichen Streuschnitt bzw. einen späten Heu- und Emdschnitt.

⁵Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen aus:

- Feuchtgebiete „Vordermoos“
- Feuchtgebiet „Steinenmoos“

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 14

Naturschutzzonen Wald

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

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände 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

³Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzone im Wald aus:

- Naturschutzzone „Steinenmoos“

Ziel: Erhaltung der Schutzwürdigen Pflanzen der Krautsicht sowie dem stufigen Aufbau des Waldrandes.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 15

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie weiteren kommunalen Interessen.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §10. Von den in den Absätzen 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, Weiden- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Im mit „A“ bezeichneten Bereich mit Gebiet „Waldmatte“ Parz. 196 und 198 sind Zäune und Tiefbauten für Geflügelhaltung zulässig.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 16

Naturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Findling, etc.) sind von besonderem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden.

Hecke, Ufer- und Feldgehölze, Hecken

² Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecke, Ufer- und Feldgehölze (Hecken bzw. Wald) sowie die Ufervegetation sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu unterhalten. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als ein Drittel einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

Hochstammobstbäume	³ Gefällte und abgehende Hochstammobstbäume sollten, wenn möglich, mit hochstämmigen Jungbäumen ersetzt werden. Sofern sich daraus eine unzumutbare Erschwerung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergibt, ist ein anderer Standort zulässig.
Besondere Waldränder	⁴ Die ökologisch besonders wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in Zusammenarbeit mit dem Fortsdienst zu bezeichnen. Diese Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten. Vorgelagerte Aufforstungen sind verboten.
Einzelbäume	⁵ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden. Für natürlich abgehende Bäume gelten die gleichen Vorschriften wie für hochstämmige Obstbäume (§ 16 Abs. 3).

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 17

Gebäude mit Substanzschutz	<p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgeführten Bauten sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.</p> <p>² Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus. Bei einem Brandfall besteht die Besitzstandswahrung.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p> <p>⁴ Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanzschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.</p>
----------------------------	---

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 18

Kulturobjekte	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuz, etc.) sind von besonderem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden.
---------------	---

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 19

Pflanzgartenzone

¹Die Pflanzgartenzone dient der Kultivierung von jungen Waldbäumen. Auf demselben Areal darf die Gemeinde Besenbüren für den Eigenbedarf Kies und Gestein für den Wegunterhalt abbauen.

²Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

4. Definitionen

4.1 Ausnutzung

4.1.1 Ausnutzungsziffer

§ 20

Ausnutzungsziffer

¹Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer werden ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet.

²Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er darf maximal 20% der BGF betragen und ist auf 25 m² pro Wohneinheit begrenzt.

4.1.2 Gewerbe

§ 21

Gewerbe

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

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

4.2 Abstände

§ 22

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann durch einen, mit dem Baugesuch einzureichenden, Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden. Sind der Eigentümer des Bau- und Kulturlandes identisch, ist die Reduktion des Grenzabstandes auf maximal 2 m ohne weiteres möglich.

§ 23

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen.

4.3 Arealüberbauung

§ 24

Mindestflächen

¹ Arealüberbauungen sind in allen Bauzonen nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche 2'500 m² und mehr aufweist.

AZ-Erhöhung

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist bei Arealüberbauungen bezüglich der zonengemässen Ausnutzung eine Abweichung von + 0.1 zulässig.

Abstände

³ Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtenzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Strassenbenennung, Benutzung von Privateigentum

§ 25

Benützung von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 26

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation sind die anerkannten Regeln der Baukunst einzuhalten.

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

§ 27

Energiesparmassnahmen

¹Es 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.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 28

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 nicht gestattet.

§ 29

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Bodenfläche: mindestens 10 m²
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Raumhöhe Keller- und Nebenräume mind. 2.20 m

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

Balkone	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
Velos und Kinderwagen	³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, von aussen direkt zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.
Abweichungen	⁴ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.4 Ausstattung

§ 30

Spielplätze	¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund an geeigneten Stellen Spielplätze zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. ² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
-------------	--

§ 31

Container- und Kompostplätze	Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und Parzellen übergreifenden Überbauungen müssen für die Entsorgung (Kehricht, Grüngut, usw.) die nötigen Containerplätze ausgeschieden werden.
------------------------------	--

5.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

§ 32

Einfriedigungen	Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen im gegenseitigen Einverständnis an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.
-----------------	--

§ 33

Bodensicherung	¹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.
Stützmauern	² Stützmauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 34

Ortsbildschutz

¹Der Gemeinderat beurteilt in der Dorfzone und in der Wohn- und Gewerbezone „Oberweidli“ 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,
- f. Fassadengliederung,
- g. Materialwahl, Farbe,
- h. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen in sämtlichen Zonen:

- 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 verlangen
- 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.

³Auf bestehende Gebäudeeinheiten, Gebüschgruppen und Baumgruppen, historisch wertvolle Bauten, Wegkreuze usw. ist bei Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen.

Sonnenkollektoren

⁴Mit dem Auf- und Einbau von Sonnenkollektoren ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Gebäude und der Umgebung anzustreben. Um störende Spiegelungen (Reflexionen) zu verhindern, können geeignete Gegenmassnahmen (z.B. diffus reflektierende Kollektorfläche) angeordnet werden.

§ 35

- Dachfensterkonstruktion ¹ Dachfensterkonstruktionen wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen nicht störend wirken.
- Dachdurchbrüche ² In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Zusätzlich kleine Dachfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse sind gestattet, wenn die Dachfläche mehrere Geschosse beinhaltet.

§ 36

- Aussenraumgestaltung ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
- ² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
- Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen ³ Durch Brand, Elementar- oder andere Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.
- Baulücken ⁴ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 37

- Einwirkungen ¹ Jede 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.

§ 38

Lärmschutz

¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch einen anerkannten Fachmann vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

² Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 39

Hochwassergefährdetes
Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er im Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Grundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 40

Zuständigkeit

Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 41

Gebühren / Kosten

Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 42

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege, den Unterhalt und für Entschädigungen der Schutzzonen und –objekte erlassen.

² Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und –objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.

³ Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 43

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 5. Juni 1991 und 25. März 1994
- b) der Kulturlandplan vom 5. Juni 1991 und 25. März 1994
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1996

Anhang

Verzeichnis der Schutzobjekte

1. Naturobjekte (§16)

Landschafts- inventar Nr.	Objekttyp	Flurname/Bezeichnung
11	Einzelbaum (Winterlinde) (LwZ)	Dorfstrasse
13	Findling (LwZ)	Breithau
14	Findling (LwZ)	Breithau
15	Härtling (LwZ)	Wuschländli
16	Einzelbaum (Mammutbaum) (LwZ)	Dorfstrasse
17	Einzelbäume (2 Linden) (BZ)	Schachenweg
18	Einzelbaum (Nussbaum) (LwZ)	Schürmattstrasse
35	Quelle (LwZ)	Hintermoos / Haldeweg

2. Kulturobjekte unter kommunalem Schutz

2.1. Geschützte Gebäude (§17)

Kurzinventar Objekt Nr.	Objekttyp	Strasse	Gebäude Nr.
901	Bauernhaus (ehem. Gasthaus) (LwZ)	Bremgartenstrasse 9	1
902	Wohnhaus (BZ)	Oberdorfstrasse 6	9
903	Käsereigebäude (BZ)	Zentralstrasse 6	19
904	Restaurant „Pinte“ (BZ)	Dorfstrasse 22	61
905	Besenfabrik (ehem. Schmitte) (BZ)	Dorfstrasse 16	60
906	Mehrfamilienhaus (ehem. Fabrik) (BZ)	Dorfstrasse 14	73
907	Bauernhaus (BZ)	Schachenweg 1	51
908	Bauernhaus, (ehem. Wagnerei) (BZ)	Dorfstrasse 1	47
909	Wohnhaus (BZ)	Schürmattstrasse 1	38
910	Wohnhaus (BZ)	Steigass 8	35
911	Bauernhaus (LwZ)	Bremgartenstrasse 5	26
914	Wohnhaus (BZ)	Bremgartenstrasse 1	79

2.2. Übrige Kulturobjekte (§18)

Kurzinventar Objekt Nr.	Objektyp	Strasse
912 A	Wegkreuz (LwZ)	Schachenweg
912 B	Wegkreuz (LwZ)	Oberdorfstr. / Bremgartenstrasse
912 C	Wegkreuz (BZ)	Vorderdorf, Kantonstrasse
912 D	Wegkreuz (BZ)	Hinterdorf, Kantonstrasse
913	Lourdesgrotte (LwZ)	Nachtheuel

3. Kulturobjekte unter kant. Denkmalschutz

Kurzinventar Objekt Nr.	Objektyp	Strasse	Gebäude Nr.
1	Wegkreuz / Brunnen (BZ)	Dorfstrasse / Zentralstrasse	
2	Speicher (BZ)	Zentralstrasse	16
3	Speicher (LwZ)	Oberdorfstrasse	10