

# Gemeinde Büttikon

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

### Auszüge aus der rechtskräftigen BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:  
20. November 1998

Genehmigung durch den Regierungsrat  
12. Mai 1999

### Neue BNO

*Erläuterungen zur neuen BNO*

gelb markierte Texte

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell  
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,  
schwarz gleich bleibende Begriffe)

*Stand: Entwurf Vorprüfung / Mitwirkung 23. August 2021*

---

Mitwirkung vom: .....

Vorprüfungsbericht vom: .....

Öffentliche Auflage vom: .....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .....

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

## 1. TEIL Geltungsbereich

---

	§ 1
Geltungsbereich	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
Bauzonen- und Kulturlandplan	<p><sup>4</sup> Der Bauzonen- und der Kulturlandplan 1 :2'000 ist Bestandteil dieser BNO. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen des Planes in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>

## 1. TEIL Geltungsbereich

---

	§ 1
Geltungsbereich (M-BNO)	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht (M-BNO)	<p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.</p>

## 2. TEIL Raumplanung

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Planungsgrundsätze  (aus REK)  <i>Gemäss Elektra- reglement wird bei Ersatz von fossiler mit erneuerbaren Energien ein Bei- trag von Fr. 500.- geleistet</i>	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dem sorgfältigen Umgang mit den prägenden dörflichen Strukturen</li><li>- der massvollen Bevölkerungsentwicklung, die auf die vorhandenen homogenen Strukturen Rücksicht nimmt</li><li>- der vermehrten Beachtung des Themenbereiches Natur im Siedlungsraum</li><li>- der Förderung erneuerbarer Energie</li><li>- der Entwicklung von Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben, soweit dies der örtliche Kontext zulässt</li><li>- dem Erhalt der Kulturlandschaft für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Erholungsbedürfnisse berücksichtigt</li><li>- dem Schutz und der Pflege bedeutender Natur und Landschaftselemente</li></ul>

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Gestaltungsplan <sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Fläche darf nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan Oberdorf bezweckt eine gesamthaft geplante Überbauung mit sorgfältiger Integration in das dörflich geprägte Umfeld, attraktiv gestalteten Aussenräumen, durchgehenden Fusswegen sowie einer zusammengefassten Erschliessung und Parkierung. Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen, wenn der Zweck der Gestaltungsplanpflicht auf andere Weise erfüllt werden kann.

## 2.3 Mehrwertausgleich

### § 5

Mehrwertabgabe  
(basierend auf  
§ 28a BauG) <sup>1</sup> Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% auf noch unüberbauten Grundstücken und von 20% auf überbauten Grundstücken.

## 2.4 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Inventare /  
Grundlagenpläne <sup>1</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

Kommunale  
Richtpläne <sup>2</sup> Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

<sup>3</sup> Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen.

### § 3

Erschliessungs-  
plan <sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bandierten Flächen (ehemalige 2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

Gestaltungsplan <sup>2</sup> Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

3.1 Bauzonen

§ 4

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

Bauzonen	Aus-nützungsziffer	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	max. Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Kernzone erhaltenswert KE	(0.55)	(8 m)	(14.5 m)	(40)	(5 m)	---	III	§ 5
Kernzone Neu gestaltet KN	0.55	9 m	13 m	40	5	---	III	§ 6
Wohnzone 3 W3	0.60	10 m	13m	40	5	10	II	§ 8
Wohnzone 2 W2	0.45	7 m	11 m	40 m	4	8	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	0	0	0	0	0	0	II	§ 10
Gewerbezone Ge	0	0	0	0	0	0	III	§ 11

<sup>2</sup> Die mit „0“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die eingeklammerten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

3.1 Bauzonen

§ 7

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

Grundsätzliche Punkte:  
 . Höhenmasse; neu Fassadenhöhe und Gesamthöhe  
 . Ausnutzungsziffer bisher ohne DG, Attika; neu ohne DG, UG  
 . Verzicht auf max. Gebäudelänge

Bauzonen	Aus-nützungsziffer	max. Fassadenhöhe <sup>1)</sup>	max. Gesamthöhe	max. Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Kernzone erhaltenswert KE	(0.55)	(8.0 m)	(13.0 m)	(40 m)	(5 m)	---	III	§ 5
Kernzone Neu gestaltet KN	0.55	9.0 m	13.0 m	40 m	5.0 m	---	III	§ 6
Wohnzone 3 W3	0.60	9.0 m	13.0 m	40 m	5.0 m	10.0 m*	II	§ 7
Wohnzone 2 W2	0.45	7.5 m	11.0m	40 m	4.0 m	8.0 m*	II	§ 7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	0	0	0	0	0	0	III	§ 8
Gewerbezone Ge	0	0	10.0 m	0	0	0	III	§ 9

<sup>1)</sup> Messweise Fassadenhöhe:  
 . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe

<sup>2</sup> Die mit ( ) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Die mit „0“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit \* bezeichnete Masse) ergebende Freifläche unter Einhaltung des kleinen Grenzabstandes auf der Parzelle anders angeordnet werden.

Kernzone erhaltenswert KE	<p>§ 5</p> <p><sup>1</sup> Die Vorschriften der Kernzone erhaltenswert KE bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.</p> <p><sup>2</sup> Als Nutzungen sind zulässig: Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Im Gebiet Baumgarten darf die im Bauzonen- und Kulturlandplan schraffiert dargestellte Fläche nur gewerblich genutzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Bestehende Gebäude dürfen erneuert, angebaut, umgebaut und ersetzt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Wiederaufbau vorzuziehen.</p> <p><sup>4</sup> Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Dachgestalt und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. In der Regel ist die vorhandene Terrainhöhe beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen. Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge solcher Aufbau soll insgesamt 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Kleine, liegende Dachflächenfenster bis zu 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.</p> <p><sup>5</sup> Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstliche Wohnungen) legt der Gemeinderat, wenn notwendig, eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.</p> <p><sup>6</sup> Für reine Wohnbauten gilt ein Grenzabstand von 8 m.</p> <p><sup>7</sup> Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.</p>
---------------------------------	--

Kernzone erhaltenswert KE	<p>§ 8</p> <p><sup>1</sup> Die Kernzone erhaltenswert KE dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der alten, bäuerlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnen.</p> <p><sup>3</sup> Bestehende Gebäude können unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten entsteht, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.</p> <p><sup>4</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen sorgfältig zu gestalten und in die dörflichen Strukturen einzupassen. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken und in Randlagen zulässig, wenn keine andere zonentypische Bebauung realisiert werden kann.</p> <p><sup>5</sup> Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.</p> <p><sup>6</sup> Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> Einbaugrösse sind zulässig. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Dacheinschnitte sind untersagt.</p> <p><sup>7</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.</p>
(Ziel / Zweck)	
(Nutzungen)	
(Einordnung)	
(Einordnung)	
(Dachgestaltung)	
(Dachaufbauten)	
(Umgebung / Parkierung)	

§ 6

Kernzone neu gestaltet KN

<sup>1</sup> Die Vorschriften der Kernzone neugestaltet KN bezwecken die Erhaltung die Förderung einer vielfältigen Nutzung und einer ansprechenden Gestaltung. Die Zone ist für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Büros, Praxen, Restaurants), für Wohnungen und nicht übermässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstliche Wohnung) legt der Gemeinderat, wenn notwendig, eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

<sup>3</sup> Für reine Wohnbauten gilt ein Grenzabstand von 8 m.

<sup>4</sup> Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 8

Wohnzone W3

<sup>1</sup> Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, wie Kleinläden, Coiffeursalons, Praxisräume, etc. sind zugelassen.

§ 9

Wohnzone W2

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleiner Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, wie Kleinläden, Coiffeursalons, Praxisräume, etc. sind zugelassen.

Im Gebiet des Hinterbaches-Bifang (im Zonenplan schraffiert dargestellt) ist speziell auf eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild zu achten. Es sind nur gleichmässig geneigte Dächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Die Bauten sind möglichst dem gewachsenen Terrain anzupassen. Stützmauern bis max. 1.20 m sind erlaubt. Entlang der Schutzzone Hinterbach ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung vorzusehen.

§ 9

Kernzone neu gestaltet KN

<sup>1</sup> In der Kernzone neugestaltet KN müssen Bauformen mit klaren und ruhigen Volumen sowie mit guter architektonischer Qualität realisiert werden. Diese dürfen das äussere Erscheinungsbild der traditionellen Dorfteile nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnen.

<sup>3</sup> Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Die Hauptbauten sind mit Schrägdächern von in der Regel mind. 20° und max. 45° Neigung zu versehen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet.

<sup>5</sup> Mit einer durchdachten Umgebungskonzeption sollen gut gestaltete, attraktive Freiflächen (Strassenräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden, welche angemessen auf die Lärmimmissionen reagieren.

§ 10

Wohnzonen W2, W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W2 sind maximal sechs Wohneinheiten zugelassen.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen W3 sind nur Mehrfamilienhäuser oder ähnlich dichte Wohnbauformen zugelassen.

<sup>4</sup> In den Wohnzonen W2 und W3 hat die Dachneigung mind. 20° bis max. 45° zu betragen. Ausgenommen sind Klein- und Nebenbauten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zur Neigung des Hauptdaches bewilligen.

## § 10

Zone für öff. Bauten und Anlagen OEBA

<sup>1</sup> Die Zone OEBA ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen, im Einzelfall bestimmt. In der Zone «Boll» ist eine max. Gebäudehöhe von 9 m zulässig. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

## § 11

Gewerbezone Ge

<sup>1</sup> Die Gewerbezone Ge ist für kleinindustrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und Betriebsinhaber zulässig.

<sup>2</sup> Grenz- und Gebäudeabstände werden durch den Gemeinderat, unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf max. 9.5 m betragen. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Mindestgrenzabstand von 6 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Gegenüber Wohnzonen ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.

<sup>4</sup> Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

## § 11

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> Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild notwendig.

## § 12

Gewerbezone Ge

<sup>1</sup> Die Gewerbezone Ge ist für höchstens mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und Betriebsinhaber zulässig.

<sup>2</sup> Die **Grünflächenziffer** beträgt 10%. Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Grünflächenziffer bewilligen, sofern eine ökologische mindestens gleichwertige Begrünung ausgewiesen wird (z.B. Dach-, Fassadenbegrünung). Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

<sup>3</sup> Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und ortsbaulichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

<sup>4</sup> Die Dachneigung hat mind. 20° zu betragen. Ausgenommen sind Klein- und Nebenbauten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zur Neigung des Hauptdaches bewilligen.

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 12

Landwirtschaftszone

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

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

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

#### § 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein, nach Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für bewohnte Gebäude, Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, im Minimum jedoch 2 m.

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

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 13

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

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

#### § 14

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 gut ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel 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 **Gesamthöhe**, mindestens aber 4 m.

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



### 3.3 Schutzzonen

#### § 14

Naturschutzzone  
Ruematthölzli

<sup>1</sup> Durch die Naturschutzzone Ruematthölzli soll das Feuchtgebiet mit dem artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen sichergestellt und erweitert werden.

<sup>2</sup> Alle Massnahmen und Vorkehren sind zu unterlassen, welche Pflanzen zerstören, gefährden, beeinträchtigen oder die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verschlechtern können, namentlich jegliche Düngung, Umbruch, das Anlegen von Baumschulen und Weihnachtsbaumkulturen, Beweidung sowie Aufforstungen.

<sup>3</sup> Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, sind nicht gestattet, sofern sie nicht der Verbesserung des Schutzzieles dienen. Vorgängig ist die Zustimmung des Baudepartementes einzuholen.

Zone artenreiche  
Heuwiese  
Haselhölzli

<sup>4</sup> Im Haselhölzli soll der Bereich der Quelfassung zu einer artenreichen Heuwiese zurückgeführt werden. Der Pflanzenbestand darf weder durch Aufforstungen, Beweidung, Umbruch, Bewässerung, Düngung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Eine Neupflanzung von Hecken ist erwünscht. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, der 1. Schnitt hat jedoch frühestens in der 2. Junihälfte zu erfolgen.

Schutzzone  
Hinterbach

<sup>5</sup> Die Schutzzone Hinterbach bezweckt die Erhaltung des natürlichen Zustandes des Geländes, des Bachbettes und der Uferbestockung samt dem Pflanzensaum.

<sup>6</sup> Die Schutzzone umfasst den Bach und beidseitig einen 4 m breiten Landstreifen längs der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand. Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie begrenzt. Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen Stützmauern, usw.), wird die äussere Schutzzonenabgrenzung durch die Bauwerke festgelegt.

<sup>7</sup> Die Uferbestockung darf abschnittsweise zurückgeschnitten, aber nicht beseitigt werden. In der Schutzzone sind untersagt: Bauvorhaben jeglicher Art, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln (Stov) sowie weitere Veränderungen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

<sup>8</sup> Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 15

Naturschutzzonen

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

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

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

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

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Artenreiche Heuwiese	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, <u>erster Schnitt ab 15.06.</u> , keine Düngung und Beweidung
Schutzzone Hinterbach	Erhaltung und Verbesserung der Ufer und der Ufervegetation	Nach den Vorgaben von § 18 BNO

<sup>9</sup> Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus.

<sup>10</sup> Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung).

§ 15

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 mit standortheimischen Baumarten und auf soweit möglich natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen wie Totholz sind zu belassen.

§ 16

Naturschutzzone  
Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone im 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 zu erhalten und 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 AWaV).

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
<u>Naturschutzzone Wald</u>	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums.	auf Absatz 2 abgestimmte Bewirtschaftung.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 16

Landschafts-  
schutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 Abs. 1 BNO.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 17

Landschafts-  
schutzzone

<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) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen 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 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.

#### § 18

Gewässer-  
raumzone

<sup>1</sup> Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit für Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

<sup>3</sup> Entlang des Hinterbachs gilt die Gewässerraumzone gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

<sup>4</sup> Bei offenen Fliessgewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen.

#### § 19

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

<sup>1</sup> Entlang des Hinterbachs entsprechen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen der Gewässerraumzone gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

<sup>2</sup> Wo die Gewässerräume als Linienelemente dargestellt sind, betragen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen bei offenen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern 6 m und werden ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

#### § 20

Restgefährdung Hochwasser

<sup>1</sup> In Gebieten mit einer Hochwasser Restgefährdung (Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit 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.

#### § 21

Schutz vor Oberflächenabfluss

<sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.

<sup>2</sup> Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

<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.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 17

Hecken,  
Feldgehölze

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich wie biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer Rodungsbewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

Waldränder

<sup>2</sup> Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum sind die Waldränder, soweit dies biologisch sinnvoll ist, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen. Der Waldsaum darf dabei nicht auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ausgedehnt werden.

Naturobjekte

<sup>3</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 9.1) aufgelisteten Naturobjekte sind von besonderem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 22

Naturobjekte

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

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

	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Vernetzungselement</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- vorgelagerte Krautsaum von 3 m Breite</li> <li>- teilweise Artenzusammensetzung verbessern.</li> </ul>
Einzelbaum, Baumgruppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- biologisch landschaftlich wertvoller Waldmantel mit Strauchsaum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldsaum im Rahmen der waldbaulichen Planung verjüngen</li> </ul>
Feuchtstandort (Weiher)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung und Förderung als Amphibienbiotop</li> <li>- vor Verlandung schützen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umgebenden Wald resp. Bestockung im nahen Umfeld periodisch auslichten</li> <li>- Ausdehnung erhalten</li> </ul>
Geologisches Objekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sandsteinbänke erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwachsen durch Sträucher verhindern</li> </ul>
Aussichtspunkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussicht freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

## § 18

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Anhang (Ziff. 9.3) (Übersichtsplan) speziell bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Volumenschutz

<sup>2</sup> Die im Anhang (Ziff. 9.3) (Übersichtsplan) speziell 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 der gleichen Stelle und mit möglichst gleichen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>4</sup> Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- bzw. Volumenschutz stehen, sind frühzeitig den Gemeinderat zu melden.

## § 19

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 9.2) aufgelisteten Kulturobjekte sind zu erhalten und dürfen nicht beseitigt werden.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

## § 17

Übergangszone

<sup>1</sup> Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone (§ 12 BNO).

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 23

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

Gebäude mit Volumenschutz

<sup>2</sup> Die im Bauzonenplan blau 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 wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende lichte Höhe gemäss § 37 BNO) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig zu melden.

## § 24

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Steinbrücke, Glocke) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

*(bisheriger § 17 BNO entfällt)*

## 4. TEIL Definitionen

	§ 21
Attika- und Dachgeschosse	<p><sup>1</sup> Räume in Attika- und Dachgeschossen (letztere bis auf eine maximale Kniestockhöhe von 1.20 m) werden nicht angerechnet.</p>
	§ 22
Gewerbe	<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbe/riebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>
	§ 23
Abstand gegenüber dem Kulturland	<p><sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.</p>

## 4. TEIL Definitionen

	<b>4.1 Ausnützung</b>
	§ 25
Ausnutzungsziffer	<p><sup>1</sup> <b>Dach- und Untergeschosse</b> werden bei der <b>Ausnungsberechnung</b> nicht angerechnet.</p>
	<b>4.2 Gewerbe</b>
	§ 26
Nicht störende Betriebe	<p><sup>1</sup> Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr ____, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>
Mässig störende Betriebe	<p><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- <u>und Dienstleistungsbetriebe</u> bleiben <u>und</u> auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind ____. Betriebe, die ein hohes Mass von quartier<u>unüblichem</u> Verkehr verursachen, gelten <u>als stark</u> störend.</p>
	§ 27
Verkaufsflächen	<p><sup>1</sup> <u>Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff "Verkaufsflächen"</u>.</p>
	<b>4.3 Abstände</b>
	§ 28
Abstand gegenüber dem Kulturland (vgl. § 29 BauV)	<p><sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für <u>oberirdische Gebäude</u> ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei <u>Klein-, An- und 1-geschossigen Nebenbauten</u> sowie bei <u>unterirdische Bauten</u> und <u>Unterniveaubauten</u> darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden.</p> <p><sup>2</sup> <u>Diese Abstände</u> können weder aufgehoben noch reduziert werden.</p>

§ 24

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

<sup>1</sup> Für einen Neubau muss dann lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 25

Ungleichverteilung der Grenzabstände

<sup>1</sup> Zusätzlich zu den Möglichkeiten gemäss § 47 Abs. 2 BauG können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup> Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 37 (Einschub aus Kapitel 5.4 Einfriedungen ...)

Einfriedigungen

<sup>1</sup> Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus.

<sup>2</sup> Gegenüber dem Kulturland und in den Nichtbauzonen gelten die Vorschriften von § 89 EGZGB.

Bepflanzungen

<sup>3</sup> Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EGZGB.

§ 29

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

<sup>1</sup> Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

*(§ 25 aBNO aufheben, da in § 47 BauG geregelt)*

§ 30

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt und in Höhe gestaffelt werden werden.

*§ 37 Abs. 1 aBNO mit diesem Wortlaut neu in § 28 Abs. 1 BauV geregelt. Kann in BNO damit aufgehoben werden, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt.  
§ 37 Abs. 2 aufheben; EGZGB muss nicht zitiert werden  
§ 37 Abs. 3 aufgehoben EGZGB muss nicht zitiert werden*



#### 4.4 Arealüberbauung

##### § 31

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2 und W3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m<sup>2</sup> beträgt und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

<sup>2</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat die Ausnutzungsziffer um max. 15 % erhöhen.

*(bisherigen § 26 Abs. 3 BNO aufheben)*

#### 4.5 Weitere Definitionen

##### § 32

<sup>1</sup> Das an eine Gebädefassade anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6 m (z.B. für Garagen und Erschliessungsanlagen) breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

<sup>2</sup> Bei denjenigen Fassaden, welche die zulässigen Masse gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Fassaden- und Gesamthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

##### § 26

Mindestflächen <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und W2 zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m<sup>2</sup> beträgt.

Zonenabweichung <sup>2</sup> Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist bezüglich der zonenmässigen Bauweise eine erhöhte Nutzung von 15 % zulässig. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Die Geschosszahl richtet sich nach der zonenmässigen Bauweise.

Baumasse <sup>3</sup> Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug, festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

Arealüberbauungen

Abgrabungen

**5.1 Erschliessung**

§ 27

Benützung von Privateigentum

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

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

§ 28

Hydranten und Schieber

<sup>1</sup> Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

March- und Vermessungszeichen

<sup>2</sup> Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 eidg. StGB). Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist vorgängig dem Nachführungsgeometer Mitteilung zu machen.

§ 29

Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen

<sup>1</sup> Bäume, Sträucher und lebende Hecken dürfen den Verkehr auf den Strassen, die Sicht, die Strassenbeleuchtung sowie Strassentafeln und Verkehrssignale nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann nach erfolgloser schriftlicher Mahnung des Grundeigentümers auf dessen Kosten das Zurückschneiden oder Entfernen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken anordnen.

**5.1 Baureife, Erschliessung**

§ 33

Benützung von Privateigentum

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

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

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

*(bisheriger § 27 Abs. 4 aBNO in § 110 Abs. 1d BauG geregelt)*

**5.2 Technische Bauvorschriften**

*(bisheriger § 28 aBNO aufheben)*

*(bisheriger § 29 aBNO aufheben)*

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 30

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<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 dies erfordern.

### § 31

Energiesparmassnahmen

<sup>1</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 32

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> Nach Nord, Nordwesten und Nordosten gelegene Wohn- und Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung weitere, nach dem Sektor West, Süd, Südost orientierte Wohn- und Schlafräume enthält. Davon ausgenommen sind Kleinwohnungen.

### § 33

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.

## 5.3 Technische Bauvorschriften

### § 34

Allgemeine Anforderungen

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

*§ 31 aBNO aufheben, da in § 36 BauV geregelt*

## 5.3 Wohnhygiene

### § 35

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.

### § 36

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.

§ 34

Raumhöhe

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nachstehende Masse:

Raumhöhe

- . Vollgeschoss mind. 2.35 m
- . Dachgeschoss mind. 2.35 m (auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche)

Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

#### 5.4 Mehrfamilienhäuser

§ 35

Nebenräume, Balkone

<sup>1</sup> Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> im Estrich (wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- . für eine 1-Zimmer Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
- . für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (Ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Die Balkontiefe hat mindestens 1.50 m zu betragen.

37

Raummasse, Fenstergrößen

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nachstehende Masse:

**Lichte Höhe**

- . **Vollgeschoss** mind. 2.35 m
- . **Dachgeschoss** mind. 2.35 m (auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche)

Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche (ab einer lichten Höhe von 1.5 m) reduziert werden.

Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen sind möglich.

§ 38

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

<sup>1</sup> Für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern gelten folgende Masse:

- . Abstellfläche pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich \_\_\_\_ oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- . Keller für eine 1-Zimmer Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
- . Keller für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

§ 39

Beschädigte Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden.

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

## 5.4 Ausstattung

### § 40

Abstellräume <sup>3</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

Veloabstellplätze <sup>1</sup> Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Mindestens 25% der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Kinderwagen <sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind innerhalb des Gebäudes gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

### § 41

Parkfelder <sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

<sup>2</sup> Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

### § 42

Spielplätze <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund an geeigneten Stellen Spielplätze für Kinder zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund an geeigneten Stellen zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu erstellen.

### § 36

<sup>2</sup> Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Die Grundfläche der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der gesamten Geschossflächen für Wohnen (inkl. Dach- und Untergeschosse) zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>3</sup> Die Spielplätze sind ansprechend zu gestalten. Auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelastung ist zu achten.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen und bei Arealüberbauungen ist ein gedeckter Aussenbereich oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

<sup>4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

Ersatzlösungen <sup>5</sup> Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

<sup>4</sup> Die Bereitstellung der Spiel- und Aufenthaltsflächen kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können.

§ 38

Bodensicherung <sup>1</sup> 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 Sicherungsmassnahmen zu treffen.

<sup>2</sup> Stützmauern sind diskret der Umgebung anzupassen. Werden sie in Zusammenhang mit einer Baute errichtet, sind sie in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.

<sup>2</sup> Stützmauern sind diskret der Umgebung anzupassen. Werden sie in Zusammenhang mit einer Baute errichtet, sind sie in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.

<sup>4</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen gelten für Stützmauern dieselben Abstände wie für Einfriedigungen.

§ 31 BNO98 aufheben

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 39

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft 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, Einfriedigung.

<sup>2</sup> 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.

### 6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

#### § 43

Allgemeine Anforderungen

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

- a) Stellung (Firstrichtung) und Wirkung im Strassenraum
- b) Proportionen und Dimensionen der Baukuben
- c) Form, Staffelung und Gliederung der Bauten
- d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- f) Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen, Bepflanzung.

<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 einfordern
- 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.

<sup>3</sup> In der Kernerhaltenswert KE sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden. Neueindeckungen von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. ist meldepflichtig.

	§ 40
Dachgestaltung	<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
Dachneigung	<sup>2</sup> Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. Dächer mit mehr als 60 ° Neigung gelten als Fassaden (Gebäudehöhe).
Dachdurchbruch	<sup>3</sup> In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Zusätzliche kleine Dachflächenfenster (bis 0.5 m <sup>2</sup> Rohlichtmass) sind gestattet, wenn die Dachfläche mehrere Geschosse beinhaltet.
Schneefangvorrichtung	<sup>4</sup> Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

	§ 41
Aussenraumgestaltung	<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.  <sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.  <sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

	§ 42
Materialablagerungen	<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.  <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

	§ 44
Dachgestaltung	<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer <u>bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten</u> besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.  <i>(bisherigen Abs. 2 aufheben)</i>  Dachgestaltung <sup>2</sup> <u>Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Kernzone erhaltenswert Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.</u>

	§ 45
Aussenraumgestaltung	<sup>1</sup> <u>Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.</u>  <sup>2</sup> <u>Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird.</u>  <sup>3</sup> <u>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Reine Schottergärten sind nicht zugelassen. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.</u>  <sup>4</sup> <u>Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.</u>

*(bisherigen § 42 BNO aufheben)*



## 6.2 Umweltschutz

### § 43

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

### § 44

Quellwasserschutz

<sup>1</sup> Bei allen Bauvorhaben ist den Schutzreglementen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Nutzung in den Schutzarealen ist in den Schutzzonenreglementen bestimmt. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 6.2 Umweltschutz

*(§ 43 aBNO weglassen)*

*(§ 44 aBNO weglassen)*

### § 46

Aussen-  
beleuchtungen

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

## 7. TEIL Vollzug und Verfahren

---

### § 45

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

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

Vollzug Naturschutz <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

### § 45

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 Gebührentarif der Gemeinde.

## 8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

---

### § 47

Aufhebung bisherigen Rechts <sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. 06. 1993 aufgehoben.

## 7. TEIL Vollzug und Verfahren

---

### § 47

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

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

*(Abs. 3 aufheben)*

### § 48

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

## 8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

---

### § 49

Aufhebung bisherigen Rechts <sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonen- und Kulturlandplan vom 18. Juni 1993
- Bau- und Nutzungsordnung vom 20. November 1998
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan „Brügglächer“ vom 13. Dezember 1996
- Bauzonenplan, Kulturlandplan, Änderungen vom 20. November 1998
- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung vom 07. Juni 2005
- Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung vom 07. Juni 2005

### § 50

Übergangsrecht <sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt.