



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

---

Vorprüfungsbericht vom: 02. September 2009  
Mitwirkungsbericht vom: 17. August 2009  
Öffentliche Auflage vom: 21. September 2009 bis: 21. Oktober 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 20. November 2009

Der Gemeindeammann:

sig. Franz Bitterli

Die Gemeindeschreiberin:

sig. Colette Hauri

---

Genehmigung: Vom Regierungsrat genehmigt am 6. April 2011

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
1.1	GELTUNGSBEREICH .....	3
1.2	ÜBERGEORDNETES RECHT .....	3
<b>2</b>	<b>RAUMPLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>4</b>
3.1	BAUZONEN.....	4
3.1.1	<i>Zonenübersicht</i> .....	4
3.1.2	<i>Wohnzonen</i> .....	5
3.1.3	<i>Mischzonen</i> .....	6
3.1.4	<i>Industrie- und Gewerbezone</i> .....	9
3.1.5	<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i> .....	13
3.1.6	<i>Grünzonen</i> .....	14
3.2	LANDWIRTSCHAFTSZONEN .....	14
3.2.1	<i>Landwirtschaftszone</i> .....	14
3.2.2	<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i> .....	15
3.2.3	<i>Speziallandwirtschaftszone</i> .....	15
3.3	ÜBERLAGERTE SCHUTZZONEN .....	15
3.3.1	<i>Landschaftsschutzzone</i> .....	15
3.4	SCHUTZOBJEKTE .....	16
3.4.1	<i>Naturobjekte</i> .....	16
3.4.2	<i>Kulturobjekte</i> .....	17
<b>4</b>	<b>DEFINITIONEN</b> .....	<b>18</b>
4.1	AUSNÜTZUNG.....	18
4.1.1	<i>Ausnützungsziffer</i> .....	18
4.1.2	<i>Gewerbe</i> .....	19
4.2	ABSTÄNDE.....	19
4.2.1	<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i> .....	19
4.2.2	<i>Strassenabstand</i> .....	19
4.2.3	<i>Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände</i> .....	20
<b>5</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>20</b>
5.1	BAUREIFE, ERSCHLIESSUNG .....	20
5.1.1	<i>Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum</i> .....	20
5.2	TECHNISCHE BAUVORSCHRIFTEN .....	21
5.2.1	<i>Allgemeine Anforderungen</i> .....	21
5.2.2	<i>Energiesparmassnahmen</i> .....	21
5.3	WOHNHYGIENE .....	22
5.3.1	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i> .....	22
5.3.2	<i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i> .....	22
5.3.3	<i>Bezug von Wohnungen und Nebenräumen</i> .....	23
5.4	AUSSTATTUNG.....	23
5.4.1	<i>Velos, Kinderwagen</i> .....	23
5.4.2	<i>Spielplätze</i> .....	23
5.4.3	<i>Container</i> .....	23
5.4.4	<i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i> .....	23
<b>6</b>	<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>24</b>
6.1	ORTSBILD- UND DENKMALSCHUTZ .....	24
6.1.1	<i>Allgemeine Anforderungen</i> .....	24
6.1.2	<i>Aussenraumgestaltung</i> .....	25
6.1.3	<i>Materialablagerungen</i> .....	25

6.2	UMWELTSCHUTZ .....	25
6.2.1	<i>Einwirkungen</i> .....	25
6.2.2	<i>Lärmschutz</i> .....	26
6.2.3	<i>Entwässerung</i> .....	26
6.2.4	<i>Hochwasserschutz</i> .....	26
<b>7</b>	<b>VOLLZUG UND VERFAHREN .....</b>	<b>27</b>
7.1	ZUSTÄNDIGKEIT .....	27
7.2	GEBÜHREN .....	27
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG .....</b>	<b>27</b>
8.1	AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS .....	27
<b>ANHANG I</b> .....	<b>28</b>	
	VERZEICHNIS DER KULTUROBJEKTE .....	28
	VERZEICHNIS DER NATUROBJEKTE.....	29
<b>ANHANG II (ORIENTIERUNGSINHALT)</b> .....	<b>30</b>	
	KOMMUNALE REGLEMENTE .....	30
	ÜBERBAUUNGS-, ERSCHLIESSUNGS-, UND GESTALTUNGSPLÄNE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN .....	30
	<i>Überbauungspläne / Erschliessungspläne</i> .....	30
	<i>Gestaltungspläne</i> .....	30
<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b> .....	<b>31</b>	

# 1 Geltungsbereich

## 1.1 Geltungsbereich

### § 1

#### *Geltungsbereich*

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

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

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

## 1.2 Übergeordnetes Recht

### § 2

#### *Übergeordnetes Recht*

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

# 2 Raumplanung

### § 3

#### *Sondernutzungsplanung*

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

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht

#### § 4

##### Bauzonen

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

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe [m]	Firsthöhe [m]	Grenzabstand		max. Gebäudelänge [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein [m]	gross [m]			
EFH-Zone 1	E1 gelb	1	0.30	5.20	9.50	4.50	9.00	25.00	II	§ 5
EFH-Zone 1 Wannenrain	E1W gelb-orange	1	0.30	5.20	7.00	4.50	9.00	25.00	II	§ 6
EFH-Zone 2	E2 orange	2	0.45	7.00	11.50	4.50	7.50	25.00	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.70	10.00	14.00	6.00	10.00	30.00	II	§ 8
Kernzone	K braun	3	0.70	10.00	14.00	6.00	10.00	30.00	III	§ 9
Zentrumszone	ZZ ocker	--	--	10.00 <sup>1)</sup> 12.50 <sup>2)</sup> 14.50 <sup>3)</sup> 17.00 <sup>4)</sup>	14.00 <sup>1)</sup> -- -- --	4.00 <sup>5)</sup>	§ 10	--	III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG rot schraffiert	3	0.70	10.00	14.00	5.00	10.00	40.00	III	§ 11
Dorfzone	D hellbraun	3	0.70	10.00	14.00	6.00	10.00	40.00	III	§ 12
Gewerbezone	G violett	--	§ 13	12.00	14.00	§ 13	§ 13	--	III / IV	§ 13
Gewerbezone Ziegelmatte	G violett schraffiert	--	§ 14	--	--	§ 14	§ 14	--	III	§ 14
Unterfeld		--	§ 15	12.00	14.00	§ 15	§ 15	--		§ 15
Hübelacher / Stägacher		--	§ 16	--	--	§ 16	§ 16	--		§ 16
Gewerbezone und Industrie- zone Rüteli	G / I violett resp. blau schraffiert	--	§ 17	12.00	14.00	§ 17	§ 17	--	IV	§ 17
Industriezone	I blau	--	§ 18	§ 18	--	§ 18	§ 18	--	IV	§ 18
Zone für öffentl. Bauten + Anla- gen	OeB grau	--	--	--	--	--	--	--	II / III	§ 18
Grünzone	Gr grasgrün	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19
Grünzone Grä- nicherweg	Gr grasgrün schraffiert	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19

<sup>1)</sup> max. Gebäude- und Firsthöhe bei Bauten mit Schrägdach

<sup>2)</sup> max. Gebäudehöhe inkl. Attika bei Flachdachbauten

<sup>3)</sup> max. Gebäudehöhe inkl. Attika im Bereich B (gem. Bauzonenplan)

<sup>4)</sup> max. Gebäudehöhe inkl. Attika im Bereich A (gem. Bauzoneplan)

<sup>5)</sup> Minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 10 Abs. 6

<sup>2</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES-Aufstufungen).

### 3.1.2 Wohnzonen

#### § 5

##### *Einfamilienhauszone E1*

<sup>1</sup>Die Zone E1 dient dem Wohnen und ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

<sup>2</sup>Die Dachform von Neubauten innerhalb bereits überbauter Gebiete hat sich dem Quartiercharakter anzupassen.

<sup>3</sup>Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet. Arealüberbauungen sind nicht gestattet.

<sup>4</sup>Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

#### § 6

##### *Einfamilienhauszone Wannenrain E1W*

<sup>1</sup>Die Zone E1W dient dem Wohnen und ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

<sup>2</sup>Die Dachform von Neubauten hat sich dem Quartiercharakter anzupassen, d.h. es sind

- a) nördlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer zugelassen und
- b) südlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer oder flach geneigte Steildächer (bis max. 20°) zugelassen.

<sup>3</sup>Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet. Arealüberbauungen sind nicht gestattet.

<sup>4</sup>Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

#### § 7

##### *Einfamilienhauszone E2*

<sup>1</sup>Die Zone E2 dient dem Wohnen und ist für Wohnbauten mit Einfamilienhauscharakter bestimmt. In der Regel gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup>Das Zusammenbauen von max. drei Einfamilienhäusern ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach

gemeinsamen Plänen ausgeführt werden. Das Übereinanderbauen von zwei Einfamilienhäusern ist zulässig, sofern die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe nicht überschritten wird.

<sup>3</sup>Läden bis 300 m<sup>2</sup> und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen.

<sup>4</sup>Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> zugelassen.

#### § 8

*Wohnzone  
3-geschossig  
W3*

<sup>1</sup>Die Zone W3 ist für den Bau von Wohnhäusern bestimmt. Zugelassen sind freistehende oder zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser.

<sup>2</sup>Läden bis 300 m<sup>2</sup> und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen.

<sup>3</sup>Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> zugelassen.

<sup>4</sup>Grenzabstände dürfen weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

### 3.1.3 Mischzonen

#### § 9

*Kernzone K*

<sup>1</sup>Die Zone K ist für Wohnbauten, in Verbindung mit Läden, Gaststätten, Büro- und Praxisräumen, mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup>Bezüglich der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bauten.

<sup>3</sup>Bestehen im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungsbetriebe oder werden solche erstellt, kann für diese ein Zuschlag von 0.15 zur zonengemässen Ausnützungsziffer beansprucht werden.

<sup>4</sup>Zusammenbauen von Gebäuden ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen ausgeführt werden.

<sup>5</sup>Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> zugelassen. Bei gleichzeitiger Anwendung des obigen Absatzes 3 darf eine Gesamtausnützungsziffer von 0.9 jedoch nicht überschritten werden.

<sup>6</sup>Für die Realisierung grösserer Bauvorhaben in der Kernzone, namentlich solcher, die Fragen der Ortsbildgestaltung, des Verkehrs oder der Schaffung von Fussgängerbereichen aufwerfen, kann der Gemeinderat Gestaltungspläne verlangen.

<sup>7</sup>In der Zone K dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

<sup>8</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

## § 10

*Zentrumszone ZZ,  
Ziel, Zweck, zulässige  
Nutzungen*

<sup>1</sup>Die Zentrumszone dient der Entwicklung des Ortszentrums nach städtebaulichen Grundsätzen.

Sie ist für gemischte Nutzungen mit Wohnen, mit Dienstleistungen wie Läden, Gaststätten, Büros und Praxen, für mässig störendes Gewerbe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

*Ausgeschlossene Nutzungen*

<sup>2</sup>Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.

*Bahnhofareal,  
Ziel, Zweck, Konzept*

<sup>3</sup> Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Bahnhofareal“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht. An- und Umbauten auf der Parzelle 206 können ohne Vorliegen eines Gestaltungsplans bewilligt werden, sofern sie die künftige Entwicklung des Gebiets nicht tangieren.

*Zentrumszone, Gebäudehöhe*

<sup>4</sup> Gestaltungspläne dürfen die max. zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

*Zentrumszone, Geschosshöhen im EG*

<sup>5</sup>Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

*Abstände*

<sup>6</sup>Der Gemeinderat legt die Abstände in der Zentrumszone nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

*Dachformen*

<sup>7</sup>Für Neubauten sind Flachdächer anderen Dachformen vorzuziehen. Ab einer Gebäudehöhe von über 10.00 m sind nur Flachdächer zulässig. In den Randbereichen der Zentrumszone zu den angrenzenden Zonen ist auf eine gute Gesamtwirkung der Dachlandschaft zu achten. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen. Die Hälfte der begrüneten Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.

<i>Aussenraumgestaltung</i>	<p>8Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche sind als Spielfläche zu gestalten.</p>
	<p>910% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen.</p>
	<p>10Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Flächen mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien können zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.</p>
<i>Betriebs- und Gestaltungskonzept, städtebauliche Grundsätze</i>	<p>11Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, erstellt der Gemeinderat in Absprache mit den kantonalen Fachstellen und unter Beizug von Fachleuten, ein Betriebs- und Gestaltungskonzept.</p>
<i>Lärmschutz</i>	<p>12Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt der Bewohner dienen, ist nach dem Vorsorgeprinzip des Lärmschutzrechts der bestmögliche Lärmschutz mittels lärmarchitektonischer Massnahmen zu gewährleisten.</p>
<i>Fachkommission</i>	<p>13Die Projekte werden durch eine vom Gemeinderat eingesetzte Fachkommission geprüft und begleitet. Sie setzt sich aus Architekten, Landschaftsplanern und Ortsplanern zusammen.</p>
<i>Planung, Projektierung</i>	<p>14Dem Gemeinderat sind Sondernutzungsplanungen und Bauprojekte vor Aufnahme der Arbeiten anzuzeigen. Dadurch ist es möglich, die Vorgaben des Konzeptes gemäss Abs. 11 frühzeitig in Gestaltungspläne, Arealüberbauungen und Bauprojekte einfliessen zu lassen.</p>
<i>Digitales städtebauliches Modell</i>	<p>15Wesentliche Projekte sind inkl. Varianten im städtebaulichen Modell zu visualisieren. Der Gemeinderat stellt dieses Hilfsmittel als Grundlage zur Verfügung. Die Abgabe der Daten ist gebührenpflichtig.</p>
<i>Nachführung</i>	<p>16Der Gemeinderat ist für die Aktualisierung und Nachführung des digitalen Modells besorgt. Die Bauherrschaft hat dem Gemeinderat die dazu notwendigen Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.</p>

## § 11

*Wohn- und Gewerbezone  
WG*

<sup>1</sup>Die Zone WG ist für die Erstellung von mässig störenden Gewerbebetrieben bestimmt. Wohnbauten sind zugelassen.

<sup>2</sup>Die Abstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen angemessen reduziert werden.

<sup>3</sup>Für reine Gewerbebauten gelten folgende minimalen Grenzabstände:

- innerhalb der Zone WG 4 m zuzüglich  $\frac{1}{4}$  der 3 m übersteigenden Gebäudehöhe,
- gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnbauten 6 m.

<sup>4</sup>Wo in dieser Zone Gewerbebauten erstellt werden, gilt § 13 Abs. 3 (Grünflächennachweis) sinngemäss.

<sup>5</sup>Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> zugelassen, wobei die Erhöhung der Ausnützungsziffer nur für die Wohnbauten gilt.

<sup>6</sup>In der Zone WG dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

## § 12

*Dorfzone D*

<sup>1</sup>Die Dorfzone ist bestimmt für landwirtschaftliche Bauten sowie für Wohnen, in Verbindung mit Landwirtschaft.

<sup>2</sup>Bezüglich der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bauten.

### 3.1.4 Industrie- und Gewerbezon

## § 13

*Gewerbezone*

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist für Gewerbebauten sowie Dienstleistungen und Fabrikläden bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestimmt. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.

<sup>2</sup>Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- 3 m, zuzüglich  $\frac{1}{4}$  der Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m
- gegenüber benachbarten Zonen mit Wohnbauten mindestens 10 m
- gegenüber Grundstücken der Zone WG 4.50 m

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat, unter Beachtung öffentlicher und privater Interessen, von Fall zu Fall festgelegt.

Gebäudeabstände:

- Die Abstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen angemessen reduziert werden.

<sup>3</sup>Die Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV muss mindestens 0,15 betragen.

<sup>4</sup>Soweit im Bauzonenplan nichts anderes vermerkt ist, gilt in der Gewerbezone die Empfindlichkeitsstufe III.

#### § 14

*Gewerbezone  
Ziegelmatte*

<sup>1</sup>Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

<sup>2</sup>Zur Optimierung der Siedlungsqualität ist bei den Baugesuchen auf lärmgerecht konzipierte Grundrisse zu achten. Nach Möglichkeit sind lärmempfindliche Räume, insbesondere in den Obergeschossen, die sich nur über zur Autobahn hin orientierte Fenster lüften lassen, zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind weiterführende Massnahmen vorzusehen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

<sup>3</sup>In einem Korridor von 35 m entlang des Römerwegs sind für Wohnräume (gemäss Art. 2, Abs. 6, lit. a LSV) im zweiten Obergeschoss keine Fenster in Richtung Autobahn zulässig, die geöffnet werden können.

#### § 15

*Gewerbezone  
Unterfeld*

<sup>1</sup>Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

<sup>2</sup>In der Gewerbezone im Gebiet Unterfeld sind stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen nicht zugelassen. Zugelassen sind Fabrikläden bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche.

## § 16

*Gewerbezone  
Hübelacher / Stägacher*

<sup>1</sup>Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

<sup>2</sup>Für die Überbauung der Gewerbezone Hübelacher / Stägacher muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die in § 4 BNO festgelegten Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

*Etappierung*

<sup>3</sup>Die Bebauung des Areals hat kontinuierlich, von Norden nach Süden, zu erfolgen. Bei jeder Zwischenetappe muss die Überbauung eine genügende Abschirmwirkung für das hinterliegende Wohnquartier aufweisen bzw. gewährleisten.

*Lärmschutz  
- Lärmschutzkonzept*

<sup>4</sup>Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 1 USG mittels einem auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept aufzuzeigen und mit entsprechenden Massnahmen und Vorschriften sicherzustellen. Bei der Bebauung des Gebiets ist auf eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse von Westen zu achten. Zudem sind die Bauten höhenmässig so zu staffeln, dass ein guter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen E1 und E2 erreicht wird.

Mit jeder Bauetappe ist der entsprechend notwendige bauliche Lärmschutz gemäss Konzept zu realisieren.

*Nutzung*

<sup>5</sup>Zugelassen sind Betriebe für Dienstleistungen und Fabrikläden bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Nicht zugelassen sind

- stark störendes Gewerbe
- verkehrsintensive Nutzungen
- Bauten die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden
- Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterialien im Freien

In der ersten Bautiefe entlang des Äusseren Hübelacherwegs ist entweder nur nicht störendes Gewerbe zulässig, oder lärmverursachende Räume sind wohnzonenabgewandt anzuordnen.

*Aussenraumgestaltung*

610% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen (z.B. vertraglich). Freiflächen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Nach Möglichkeit ist bei der Aussenraumgestaltung das eingedolte Gewässer zu renaturieren. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.

Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

*Hochspannungsleitung, Schutz vor nichtionisierender Strahlung*

7Im Bereich der Hochspannungsleitung, in dem die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der NISV<sup>1</sup> überschritten werden, sind keine empfindlichen Nutzungen im Sinne der NISV (Wohnen, Betriebsräume, etc.) zugelassen.

8Die planerischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV sind im Rahmen des Gestaltungsplanes nachzuweisen.

*Ausdolung Weiergraben*

9Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist die Ausdolung des Weiergrabens zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen.

§ 17<sup>2</sup>

*Industriezone und Gewerbezone Rüteli*

1Soweit nachfolgend nichts anders festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO) bzw. Industriezone (§ 18 BNO).

~~2In der Industriezone und in der Gewerbezone „Rüteli“ beim Pilz, zwischen A1 und Kantonsstrasse K247 sind zusätzlich Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche bis zu einer AZ von 1.0 zulässig. Die Nutzung teilt sich wie folgt auf (Maximalanteile):~~

Nutzung	Ausnutzungsziffer AZ (max.)	Grenzbedarf, Kunden PP Parkfeld / Verkaufsfläche
Fachmarkt Möbel	1.0	1/100 m <sup>2</sup>
Übriger Fachmarkt	1.0	3/100 m <sup>2</sup>
Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs	0.25	8/100 m <sup>2</sup>

~~Die Gesamtzahl der zulässigen Kunden-Parkplätze wird auf 500 plafoniert.~~

3Die Parkplätze werden bewirtschaftet. Solange bei der etappenweisen Realisierung die Nettoladenfläche von 10'000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird, kann der Gemeinderat darauf verzichten.

<sup>1</sup> Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS-Verordnung, NISV), SR 814.710

<sup>4</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

## § 18

### *Industriezone*

<sup>1</sup>Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

<sup>2</sup>Betriebe, die durch Erzeugung von Rauch, Russ, lästigen Dünsten und Gerüchen usw. nahe liegende Wohnquartiere belästigen oder beeinträchtigen könnten, sind verboten.

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

<sup>4</sup>Bezüglich Ausscheidung von Grünflächen gilt § 13 Abs. 3 sinngemäss.

<sup>5</sup>Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- bei Gebäuden bis zu 10 m Höhe mindestens 4 m
- bei Gebäuden von über 10 m Höhe 4 m zuzüglich 1/3 der Mehrhöhe

Gebäudehöhe:

- in der Regel nicht über 16 m
- über 16 m bis höchstens 25 m nur aufgrund eines Fachgutachtens, das die betriebliche Notwendigkeit aufzeigt.

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und nachbarlicher Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

<sup>6</sup>Negative Einflüsse auf den Wildtierkorridor westlich der Industriezone Neu-land, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen während der Nacht, sind zu vermeiden.

### **3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

## § 19

### *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

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

<sup>2</sup>Bauweise, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten werden vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, von Fall zu Fall festgelegt. Bei Bauten, die an der Zonengrenze

erstellt werden, sind mindestens die Abstandsvorschriften der Nachbarzone einzuhalten.

<sup>3</sup>In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die im Plan gekennzeichnet Empfindlichkeitsstufen.

### 3.1.6 Grünzonen

#### § 20

##### *Grünzone Gr*

<sup>1</sup>Die Grünzonen bezwecken den Landschafts- und Gewässerschutz oder dienen zur Gliederung von Siedlungsgebieten und als Erholungsgebiete. Sie sind von Bauten freizuhalten.

<sup>2</sup>In den Grünzonen sind Spazierwege, Erholungsanlagen usw. sowie Massnahmen zum ökologischen Ausgleich und Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, zugelassen.

##### *Grünzone Gränicherweg*

<sup>3</sup>In der Grünzone „Gränicherweg“ sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV, Tiefbauten und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung zugelassen. Der Waldabstand gemäss § 48 BauG bleibt vorbehalten.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 21

##### *Landwirtschaftszone*

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

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

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

\*pro einzelne Anlage

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 22

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

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

<sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen 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, mindestens aber 4 m.

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

### 3.2.3 Speziallandwirtschaftszone

#### § 23

*SPZ Unterholzstrasse*

<sup>1</sup>Die Spezialzone (SPZ) "Unterholzstrasse" ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Tierhaltung dienen.

<sup>2</sup>Die Bauvorschriften richten sich nach § 21.

<sup>3</sup>In der SPZ "Unterholzstrasse" gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Überlagerte Schutzzonen

### 3.3.1 Landschaftsschutzzone

#### § 24

*Landschaftsschutzzone*

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

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 Abs. 1. Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>3</sup>Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (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.

### 3.4 Schutzobjekte

#### 3.4.1 Naturobjekte

##### § 25

##### *Naturobjekte*

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und für den Naturhaushalt wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup>Die in den folgenden Paragraphen aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt:

##### § 26

##### *Hecken*

<sup>1</sup> Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten und abschnittsweise zu pflegen.

<sup>2</sup>Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn ganze Teile der Hecke auf Stock gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

##### § 27

##### *Hochstammbestand*

Der im Kulturlandplan bezeichnete Hochstammobstbestand hat einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und ist deshalb zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde fördert Neuanpflanzungen und Ersatzpflanzungen sowie die Erhaltung, die Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte durch Beiträge an die Bewirtschafter.

## § 28

*Aussichtspunkt*

Vom Aussichtspunkt beim Hübel ist die Sicht auf das Aaretal freizuhalten.

## § 29

*Einzelbaum*

Der markante Einzelbaum ist von besonderem kulturellem Wert und darf nur ausnahmsweise und nur unter der Bedingung einer Ersatzpflanzung beseitigt werden. Der Baum ist artgerecht zu pflegen.

## § 30

*Gewässer und Ufer, Uferschutzstreifen*

<sup>1</sup>Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

<sup>2</sup>Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung, Verwendung von Pflanzenschutz-, Unkrautvertilgungs- und Düngungsmitteln sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

<sup>3</sup>Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz sowie aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse (wie Eisenbahngesetz usw.).

<sup>4</sup>Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

### 3.4.2 Kulturobjekte

## § 31

*Kulturobjekte*

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang I der BNO aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

## § 32

*Gebäude mit Substanzschutz*

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

*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 wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

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

### § 33

*Historische Verkehrswege*

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

<sup>2</sup>Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beangezogen werden.

## 4 Definitionen<sup>2</sup>

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Ausnützungsziffer

### § 34

*Ausnützung Dach- / Attika- / Untergeschosse*

Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

---

<sup>2</sup>) Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

## § 35

### *Ausnützung, Zuschläge*

Für Wintergärten sowie für freiwillige Aufwendungen für das behindertengerechte Bauen kann in allen Bauzonen ein Zuschlag zur Ausnützungsziffer von 10 % beansprucht werden. Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

## 4.1.2 Gewerbe

### § 36

#### *Gewerbe*

<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.

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

## 4.2 Abstände<sup>3</sup>

### 4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland<sup>4</sup>

#### § 37

#### *Abstand gegenüber dem Kulturland*

<sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe, kleine Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

### 4.2.2 Strassenabstand

#### § 38

Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen ist lediglich der gemäss BauG vorgesehene Grenzabstand von 4 m einzuhalten, nicht aber der zonengemässe Grenzabstand.

---

<sup>3</sup>) Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup>) Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

#### **4.2.3 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände**

##### § 39

*Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen*

<sup>1</sup>Soweit in den einzelnen Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

<sup>2</sup>Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen.

<sup>3</sup>Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten*

<sup>4</sup>Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

## **5 Bauvorschriften**

### **5.1 Baureife, Erschliessung**

#### **5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum**

##### § 40

*Benützung von Privateigentum<sup>5</sup>*

<sup>1</sup>Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung 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.

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

---

<sup>5</sup>) Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG.

## § 41

*Benützung öffentl. Grund*

<sup>1</sup>Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen usw., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Auf den Verkehr ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen sind zu treffen.

<sup>2</sup>Die Benützung ist gebührenpflichtig.

## § 42

*Brandruinen,  
Baulücken*

<sup>1</sup>Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen längstens innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

<sup>2</sup>Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt - wo nötig - die entsprechenden Weisungen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

#### § 43

*Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material 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.

### 5.2.2 Energiesparmassnahmen

#### § 44

*Nachisolation*

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

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 45

*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.

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 46

*Raummasse*

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

*a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume*

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche (Rohlichtmass): 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

*Fenstergrössen*

*Nebenräume*

*b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

- Abstellraum pro Wohnung: ein Raum mit 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

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Nebenräumen

#### § 47

*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Velos, Kinderwagen

#### § 48

*Velos, Kinderwagen*

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

### 5.4.2 Spielplätze

#### § 49

*Spielplätze*

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen<sup>6</sup>.

### 5.4.3 Container

#### § 50

*Containerstandplätze*

Bei jedem Mehrfamilienhaus, d.h. in den Zonen W3, WG und K, sind genügend grosse Containerstandplätze vorzusehen. Entsprechende Unterlagen sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

### 5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

#### § 51

*Sicherheit im öffentlichen Raum*

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

---

<sup>6</sup> Siehe auch Spielraumberatung der Pro Juventute.

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

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 52

*Ortsbildschutz*

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

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

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

## 6.1.2 Aussenraumgestaltung

### § 53

#### *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.

## 6.1.3 Materialablagerungen

### § 54

#### *Materialablagerungen<sup>7)</sup>*

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Industrie- und Gewerbebezonen bewilligt werden.

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

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

#### § 55

#### *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>7)</sup> Ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG

<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.

## 6.2.2 Lärmschutz<sup>8</sup>

### § 56

*Lärmschutz, Vorsorgeprinzip*

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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## 6.2.3 Entwässerung

### § 57

*Versickern von Oberflächenwasser*

<sup>1</sup>Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss GEP.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

## 6.2.4 Hochwasserschutz

### § 58

*Hochwasserschutz*

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

<sup>2</sup>Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

---

<sup>8</sup>) Gemäss den in § 46 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

<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.

## 7 Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 59

#### *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 zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und -objekte eine Landschaftskommission einsetzen.

#### § 60

#### *Schutz Naturobjekte*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturobjekte.

### 7.2 Gebühren

#### § 61

#### *Gebührenreglement*

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

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmung

### 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

#### § 62

#### *Inkrafttreten*

Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

#### § 63

#### *Aufhebung bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 10. April 1984 und alle Teilerlasse
- b) der Kulturlandplan vom 25. März 1994
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 5. Dezember 1996 und alle Teilerlasse

## Anhang I

### Verzeichnis der Kulturobjekte

Objekt Nr.	Schutzart	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
901	Substanzschutz	154	746	<i>Gasthaus „zum Rössli“ Hauptstrasse 48</i>
903	Substanzschutz	48	48	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 8</i>
905	Substanzschutz	93	430	<i>Speicher Gränicherweg 17</i>
906B	Substanzschutz	-	92	<i>Brunnen Haupt-/Schafisheimerstrasse</i>
906C	Substanzschutz	-	12	<i>Brunnen Oberdorfstrasse/Gränicherweg</i>
V1	Volumenschutz	45	49	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 10</i>
V2	Volumenschutz	46	53	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 3</i>
V3	Volumenschutz	44	50	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 12</i>
V4	Volumenschutz	42	52	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 5</i>
V5	Volumenschutz	43	51	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 14</i>
V6	Volumenschutz	77/36	31/1700	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 16A/16B</i>
V7	Volumenschutz	23	399	<i>Ehemaliges Bauernhaus Alter Kirchweg 1</i>
V8	Volumenschutz	22	10	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 1</i>
V9	Volumenschutz	21	400	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 2</i>
V10	Volumenschutz	20	11	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 3</i>
V11	Volumenschutz	11	848	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 18</i>
-	Kulturobjekt	-	-	<i>Grenzstein im Wald an der Grenze zu Suhr</i>
AG 1130	Historischer Verkehrsweg	-	-	<i>Lotte</i>
AG 1114	Historischer Verkehrsweg	-	-	<i>Hohlgasse</i>
AG 1025	Historischer Verkehrsweg	-	-	<i>Ussere Ischlag</i>

## Verzeichnis der Naturobjekte

<b>Schutzart</b>	<b>Parz. Nr.</b>	<b>Bezeichnung Objekt, Ortslage</b>
Naturobjekt	12	<i>Einzelbaum an der Junkerngasse</i>
Naturobjekt	72	<i>Hochstammbestand im Oberdorf</i>
Naturobjekt	439	<i>Hochstammbestand in der Heuelmüli (Grenze zu Schafisheim)</i>
Naturobjekt	div.	<i>Hecken diverse Orte</i>

## **Anhang II (Orientierungsinhalt)**

### **Kommunale Reglemente**

Nebst der Bau- und Nutzungsordnung sind folgende kommunalen Reglemente zu beachten:

- ◆ Allgemeines Polizeireglement vom 15.1.2007
- ◆ Abwasserreglement vom 15. Juni 2007
- ◆ Wasserreglement vom 15. Juni 2007
- ◆ Elektrizitätsreglement vom 5. Dezember 1996
- ◆ Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 5. Dezember 2003
- ◆ Reglement über die Finanzierung von Strassen vom 8. Dezember 2000
- ◆ Parkierungsreglement vom 7. Juni 1996
- ◆ Baugebührenreglement vom 20. November 2009

### **Überbauungs-, Erschliessungs-, und Gestaltungspläne mit Spezialvorschriften**

#### **Überbauungspläne / Erschliessungspläne**

	<b>genehmigt am:</b>
◆ Erschliessungsplan Bahnhofmatte	1984/1985
◆ Gässli	15.01.1985
◆ Birenacker (mit Teilzonenplanänderung)	30.06.1987
◆ Korbacker	30.06.1992
◆ Unterdorf (mit Teilzonenplanänderung)	30.06.1992
◆ Erschliessungsplan Unterfeld (mit Teilzonenplanänderung)	29.04.2009

#### **Gestaltungspläne**

	<b>genehmigt am:</b>
◆ Juraweg/Revision 2004 (Juraweg 1)	28.09.2005
◆ Juraweg 2	24.05.2006

# Stichwortverzeichnis

Ablagerung von Material	25
Abstand	
<b>Allgemein</b>	19, 20
Gebäudeabstand	9, 10, 19, 20
<b>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</b>	20
Grenzabstand allgemein	4, 10, 13
Grenzabstand gegenüber Kulturland	19
Grenzabstand Landwirtschaftszone	15
Strassenabstand	19
Abstellräume	22
Anlagen	
Allgemein	3, 24
Landwirtschaftliche	15, 16
Öffentlich	4, 6, 7, 13
Arbeitsräume	22
Arealüberbauung	5, 6
Arealüberbauungen	9
<i>Attikageschoss</i>	18
<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	27
Ausdolung Weiergraben	12
Ausnützung	
Ausnützungsziffer	10, 13, 18, 19, 21
Ausnützungsziffer	4
Zuschlag	6, 19
<b>Ausrichtung der Wohnungen</b>	22
Aussenantennen	7
<i>Aussichtspunkt</i>	17
<i>Ausstattung</i>	
Abstellräume	22
Balkonflächen	22
<i>Containerstandplätze</i>	23
Gartenflächen	22
Keller	22
<i>Nebenräume</i>	22
<b>Spielplätze</b>	23
Terrassenflächen	22
Balkonflächen	22
Bau- und Nutzungsordnung	3, 27
Baubewilligung	
Verweigerung	24
<i>Baulücken</i>	21
Bauten	
Allgemein	3, 24
Gewerbe	9, 10, 13
Industrie	13
Landwirtschaftliche	9, 15, 16
Öffentlich	4, 6, 7, 13
<b>Bauzonen</b>	4
Begutachtung	21, 24
Behindertengerechtes Bauen	19
<i>Benützung von öffentlichem Grund</i>	21
<b>Benützung von Privateigentum</b>	20
<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	23
Bienenhäuschen	16
Böschungen	25
<i>Brandruinen</i>	21
Brunnen	20
Büroräume	6, 7
<i>Containerstandplätze</i>	23
Dach	5, 7
Dachform	5, 7, 24
<i>Dachgeschoss</i>	18, 22
Dachwasser	26
Dienstbarkeitsvertrag	19, 20
Dorfzone	4, 9

Einfamilienhauszone E1	4, 5
Einfamilienhauszone E2	4, 5
Einfamilienhauszone Wannrain E1W	4, 5
<i>Einwirkungen</i>	
<i>Allgemein</i>	25
Schädliche	25
Übermässige	25
Einzelbäume	17
Elementarereignisse	21
Empfindlichkeitsstufen	4, 5, 15, 26
<i>Energiesparmassnahmen</i>	21
Erholung	
Erholungsanlagen	14
Spazierwege	14
Fachleute	21, 27
Fensterfläche	22
Feuchtigkeitsisolation	21
Firshöhe	4
Foundation	21
Gartenbau	14
Gartenflächen	22
Gaststätten	6, 7
Gebäudeabstand	10, 19, 20
<b>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</b>	20
Gebäudehöhe	4, 7, 13
Gebäuelänge	4
<i>Gebührenreglement</i>	27
<b>Geltungsbereich</b>	3
Gestaltungsplan	3, 11
<i>Gewässer und Ufer</i>	17
Gewerbe	
Gewerbebauten	9, 10
Gewerbezone	4, 9
Mässig störend	6, 7, 9, 19
Nicht störend	11, 19
Grünflächennachweis	9
Grünflächenziffer	10
Grünzone	4, 14
Grünzone Gränicherweg	4, 14
<i>Hecken</i>	16
Pflagemassnahmen	16
Hochstammbestand	16
<i>Hochwasserschutz</i>	26
Industriezone	4, 13
<i>Inkrafttreten</i>	27
Kabelverteilkasten	20
Keller	22
Kernzone	4, 6, 7, 23
<b>Kinderwagen</b>	23
Kommissionen	27
Konstruktion	21
<i>Kulturobjekte</i>	17
Läden	6, 7, 19
Landschaft	
Landschaftsschutz	14, 15
<b>Landschaftsschutzzone</b>	15
<i>Landwirtschaft</i>	
<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	15
<i>Landwirtschaftszone</i>	14, 15
Spezialzone Unterholzstrasse	15
<i>Lärm</i>	
Lärmarchitektur	8, 26
Lärmschutz	8, 26
Massnahmen	
Allgemein	21
Hochspannungsleitung	12
Lärmschutz	8, 10
<b>Materialablagerungen</b>	25
<i>Naturobjekte</i>	
<i>Vollzug Schutz</i>	27
<i>Naturobjekte</i>	16

<i>Nebenräume</i>	22
<i>Oberflächenwasser</i>	26
<b>Oeffentlich</b>	
Bauten und Anlagen	6, 7, 13
<i>Benützung von öffentlichem Grund</i>	21
Eigentum	21
<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	13
<b>Öffentlich</b>	
Bauten und Anlagen	13
<b>Ortsbildschutz</b>	
<i>Allgemein</i>	24
Zusätzliche Unterlagen	24
Personenunterstände	20
Praxisräume	6, 7
<i>Raummasse</i>	22
Schallschutz	23
Schlafräume	22
<b>Schutzzonen</b>	
<b>Landschaftsschutzzone</b>	15
<i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i>	23
<i>Sondernutzungsplan</i>	3
Spazierwege	14
Spezialzone Unterholzstrasse	15
<b>Spielplätze</b>	23
Strassen	
Gemeindestrassen	19
Privatstrassen	19
Spazierwege	14
Strassenbenennung	20
Strassennummerierung	20
Stützmauern	25
Terrainveränderungen	16, 25
Terrassenflächen	22
<i>Uebergeordnetes Recht</i>	3
<i>Ufer</i>	17
<i>Uferschutzstreifen</i>	17
<i>Umgebungsgestaltung</i>	
<i>Allgemein</i>	8, 12, 25
Böschungen	25
Stützmauern	25
<b>Ungleiche Verteilung der Grenzabstände</b>	20
<i>Untergeschoss</i>	18
<b>Velos</b>	23
<i>Versickerung von Oberflächenwasser</i>	26
Verweigerung der Baubewilligung	24
Vollgeschoss	4, 22
<b>Vorschriften (technische)</b>	
<b>Allgemein</b>	21
Feuchtigkeitsisolation	21
Foundation	21
Konstruktion	21
Wärmeschutz	23
Wohn- und Gewerbezone WG	4, 9, 23
<b>Wohnhygiene</b>	
<b>Ausrichtung der Wohnungen</b>	22
Fensterfläche	22
<i>Raummasse</i>	22
Wohnräume	22
Wohnzone 3-geschossig W3	4, 6, 23
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4, 13
Zusammenbauen	5, 6
Zusätzliche Unterlagen	24
<b>Zuständigkeit</b>	27