

Gemeinde Schneisingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
30. Mai 1997, 26. Mai 2006 und 27. November 2009

Genehmigung des Grossen Rates bzw. Regierungsrates am:
28. Oktober 1997, 16. August 2006 und 24. März 2010

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text
unterstrichene Leerschläge ____
gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
weggelassene Bestimmungen
in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,
schwarz gleichbleibende Begriffe)

Stand: Vorlage Beschluss Gemeindeversammlung / 25. September 2024

Mitwirkung vom: 11. Nov. 2019 bis 10. Dez. 2019
Vorprüfungsbericht vom: 31. August 2023
Öffentliche Auflage vom: 27. Februar 2024 bis 27. März 2024
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

(bisherigen Abs. 2 BNO weglassen, nicht mehr in M-BNO)

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die wesentlichen Ziele der BNO sind

- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität,
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile Unter-, Mittel- und Oberschneisingen und des Weilers Widen,
- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen"),
- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,
- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³ Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmaßstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die wesentlichen Ziele der BNO sind

- das Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen.
- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität, insbesondere entlang den lärmbelasteten Verkehrsachsen.
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile Unter-, Mittel- und Oberschneisingen und des Weilers Widen, durch eine sorgfältige Einpassung von Neu- und Umbauten in die bestehende Siedlungsstruktur.
- eine qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung sowie die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz.
- die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, für Gewerbe, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten.
- die Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in der grossflächigen Arbeitszone Murzlenstrasse.
- die Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Belange des Verkehrs, insbesondere zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.
- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität.
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente.
- die Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des Freizeit- und Erholungsangebotes.
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten.
- die Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und die Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmaßstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planung

Die Dorfkernzonen, 2. Etappe, mit Sondernutzungsplanungspflicht dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Bereiche für Areal-
entwicklung / be-
dingte Gestaltungs-
planpflicht

1 Innerhalb der im Bauzonenplan als „Bereich für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine gesamthaft koordinierte Erschliessung und Überbauung zu sichern. Für die speziell bezeichneten Bereiche A, B, C und D gelten folgende Zielsetzungen:

- A Sorgfältig in die dörfliche Struktur eingepasste Überbauung und Freiraumkonzeption mit respektvoller Reaktion auf die typischen Bauten und möglichst geringen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs;
- B Gut in den örtlichen Kontext eingepasste Überbauung mit haushälterischer Bodennutzung und guter Aussenraumqualität;
- C Gut eingepasste Überbauung unter Abstimmung allfälliger unterschiedlicher Nutzungen, situationsgerechter Reaktion auf das östlich angrenzende Wohnquartier und sorgfältigem Einbezug des Gewässerraumes entlang des Hünikerbaches;
- D Gesamthaft koordinierte Erschliessung mit situationsgerechter Einpassung gewerblicher oder im öffentlichen Interesse liegender Nutzungen.

2 Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Ziele gemäss Absatz 1 auf andere Weise erreichbar sind.

Mehrwertausgleich

Entscheid 20%; gemäss § 28a Abs. 1 BauG

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne, Leitbild

¹ Die Richtpläne und das Leitbild zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

Inventare,
Grundlagenpläne

² Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum.

Inventare,
Grundlagenpläne

§ 6

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten, Kulturobjekte) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte, genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

³ Die Archäologischen Fundstellen sind im AGIS-Geoportal abrufbar. Bei Bodeneingriffen im Bereich von archäologischen Fundstellen besteht eine Meldepflicht.

§ 7

Innere
Siedlungs-
entwicklung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

² Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern. Sie stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Dorfkernzone DK	*	-	*	*	*	*	III	§ 7
Wohnzone 2 W2	2	AZ 0.4	7 m	10 m ¹	4 m	8 m	II	§ 8
Wohnzone 3 W3	3	AZ 0.5	10 m	-	6 m	12 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG	3	AZ 0.6	10 m	-	6 m	12 m	III	§ 9
Gewerbezone G	*	-	12 m	15 m	* ¹	-	III	§ 10
Gewerbe- und Industriezone ² GI	* ²	- ²	15 m ²	* ²	* ²	* ²	IV ²	§ 11a ²
Industriezone I	*	-	18 m	*	*	*	IV	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	*	-	*	*	*	*	III	§ 12

Festlegung durch Gemeinderat ² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise ³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen ⁴ In der Zone WG kann der Gemeinderat für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m bewilligen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäudehöhen um 1 m.

¹ Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26.05.2006 / Genehmigt vom Regierungsrat am 16.08.2006.

² Änderungen beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27.11.2009 / Genehmigt vom Regierungsrat am 24.03.2010.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Grundsätzliches:
 • Ausnutzungsziffer aufheben
 • Höhen mit Vollgeschoss und Gesamthöhe gemäss IVHB definieren
 • Zonierung / Massfestlegung G / GI / I; neu GW und A nach Gesprächen mit Gewerbe und gestützt auf Prozess Areal West

Bauzonen	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross		
Dorfkernzone DK	2/3 ^{**}	13 m ^{**}	4 m ^{**}	---	III	§ 9
Wohnzone 2 W2	2 ^{****}	11.0 m	4 m	8 m ^{***}	II	§ 10
Wohnzone 3 W3	3	14.0 m	5 m	10 m ^{***}	II	§ 10
Spezialwohnzone Aemmert WAe	3	10.0 m	5 m	5 m	II	§ 10 Abs. 3
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	14.0 m	5 m	10 m ^{***}	III	§ 11
Gewerbe- und Wohnzone GW	*	14.0 m	*/ § 12 BNO	---	III	§ 12
Arbeitszone Murzlenstrasse A	---	18.0 m	3.5 m	---	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	*	*	*	---	III	§ 14

Festlegung durch Gemeinderat ² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Richtmasse ³ Die mit ** bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann von diesen Abweichungen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Grosser Grenzabstand ⁴ 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.

Vollgeschosse
bei bestehenden
Bauten

⁵ Ragt in der Wohnzone W2 bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die **Fassadenlinie** hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten **Vollgeschosse** (mit **** bezeichnetes Mass) realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die **Gesamthöhe** eingehalten wird.

Abweichungen bei
gewerblichen Nut-
zungen

⁶ In der Zone WG3 dürfen gewerblich genutzte erste **Vollgeschosse** eine **Geschosshöhe** von 4 m aufweisen. ____

Abweichungen bei
gewerblichen Nut-
zungen

⁴ In der Zone WG kann der Gemeinderat für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m bewilligen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäudehöhen um 1 m.

§ 7

Dorfkernzone
DK

¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung und Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Einzelbäume u. dgl.

² Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, bestehende Landwirtschaftsbetriebe, mässig störendes Gewerbe (gemischte Nutzungen).

³ Neu- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Die wichtigsten Kriterien sind:

- die Stellung der Bauten
- die kubische Erscheinung
- die Dachform und Dachneigung
- die Fassadengestaltung
- die Material- und Farbwahl.

⁴ Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und angebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Vollgeschosshöhe, sofern dies wegen der Einpassung der Bauten ins Ortsbild erwünscht ist.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende Geschosshöhen erforderlich ist.

⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁶ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neubau, Umbau und Ausbauten. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich im Ortsbild einfügen.

§ 9

Dorfkernzone
DK

¹ Die Dorfkernzone DK dient der Erhaltung und der sorgfältigen Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile sowie der Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Einzelbäume u.dgl.

² Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, Gastronomie, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude und bestehende Landwirtschaft.

³ Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der **Grenz-** und **Gebäudeabstände** ____ und **Vollgeschosshöhe**, sofern dies wegen der Einpassung der Bauten ins Ortsbild erwünscht ist.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende **Geschosshöhen** erforderlich ist.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind, in Abwägung mit den Erhaltungszielen gemäss Absatz 1 und Abs. 6 zulässig, müssen aber hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen ortstypisch gestaltet und besonders gut in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Sie sollen durch Stellung, kubische Erscheinung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist ____ untersagt.

(bisherigen Abs. 6 weggelassen)

⁷ Die dauernde Beseitigung von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, die für das Ortsbild wichtig sind, ist nicht gestattet.

⁸ Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung beträgt in der Regel 35° - 45°. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen und dürfen in der Regel 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören. Die Dachkniestöcke dürfen zusammen mit der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung nicht mehr als 100 cm hoch sein.

⁹ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.

¹⁰ Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäude- und Firsthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt.

Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

¹¹ Die erforderlichen Abstellplätze und die nötigen Abstände, Sichtzonen, werden vom Gemeinderat in Berücksichtigung von Abs. 1-3 von Fall zu Fall festgelegt. In der Regel gelten die Vorschriften von § 37.

Der Gemeinderat kann unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlagen verlangen.

¹² Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen und dgl..

⁶ Die dauernde Beseitigung von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, die für das Ortsbild wichtig sind, ist nicht gestattet. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁷ **Gebäude** sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° bis max. 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁸ Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 1.0 m² Einbaugrösse können zugelassen werden und sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Anlagen zur Energiegewinnung sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren und müssen sich farblich gut einpassen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes abgelehnt werden.

⁹ 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.

¹⁰ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen und dgl..

¹¹ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig. Neueindeckungen von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. ist meldepflichtig.

(bisherige Absätze 10 und 11 weggelassen)

¹² Auf der Parzelle Nr. 550 unterhalb des Obstgartenweges ist entlang der westlichen Bauzonengrenze ein Bereich von 10 m Breite von oberirdischen Gebäuden frei zu halten. Ersatzneubauten müssen einen Abstand von 12 m aufweisen, wobei vorspringende Gebäudeteile diesen Abstand unterschreiten dürfen. Die maximale Höhe ist auf die Oberkante der bestehenden Dachkonstruktion des Hauptgebäudes beschränkt.

Wohnzonen
W2, W3

§ 8

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen

Wohn- und Gewerbezone WG

§ 9

Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt. Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3.

Gewerbezone G

§ 10

¹ Die Gewerbezone G ist für gemischte Nutzungen, insbesondere für Klein- und Mittelgewerbe bestimmt. Zugelassen sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

² Die Bauweise wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgesetzt, unter Abwägung der betrieblichen Erfordernisse, der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

³ Gegenüber angrenzenden Parzellen, die nicht in der Gewerbezone liegen, ist ein minimaler Grenzabstand von 8 m einzuhalten.

Wohnzonen
W2, W3

§ 10

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Gebietes Rindel müssen die Bauten und Anlagen in ihrer äusseren Erscheinung, insbesondere bezüglich Material und Farbe, zu einem ruhigen Gesamtbild führen. In der Regel sind Schrägdächer mit Dachfirstverlauf entlang der Höhenlinien vorzusehen.

Spezialwohnzone
Aemmert WAe

³ Die Spezialwohnzone Aemmert ist für preisgünstigen Wohnraum bestimmt, der sowohl altersgerechtes Wohnen als auch Wohnraum für die jüngere Generation umfasst. Zu diesem Nutzungszweck sind adäquate Gemeinschafts- und Begegnungsräume vorzusehen. Der Gemeinderat sichert diese Nutzungsbeschränkung mittels Anmerkung im Grundbuch.

Wohn- und Gewerbezone WG3

§ 11

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, für Gastronomie und Landwirtschaft bestimmt. ___

² Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

Gewerbe- und Wohnzone GW

§ 12

¹ Die Gewerbe- und Wohnzone GW ist für gemischte Nutzungen, insbesondere für Klein- und Mittelgewerbe bestimmt. Zugelassen sind Gewerbe, Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude und Landwirtschaft. Ein untergeordneter Wohnanteil bis max. 25% kann zugelassen werden. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

² Gewerblich genutzte Bauten und Aussenanlagen müssen sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen die Nachbargrundstücke nicht in unzulässigem Masse beeinträchtigen.

³ Gegenüber angrenzenden Parzellen, die nicht in der Gewerbe- und Wohnzone liegen, müssen Neubauten einen minimalen Grenzabstand von 4 m einhalten.

⁴ Zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung im örtlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

(Bisherige Industriezone wird in neue Arbeitszone integriert)

§ 13

¹ Die Arbeitszone Murzlenstrasse A ist für Gewerbe, Produktion, Handel, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung bestimmt. Angestrebt wird ein möglichst vielfältiger Branchenmix mit überregional tätigem sowie mit regional und lokal verankertem Gewerbe. Reine Lagerbauten und -plätze sind nicht, Wohnen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Mit Ausnahme von Abs. 2 sind Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen nicht zugelassen.

² Maximal 3'000 m² Verkaufsflächen (Nettoladenfläche) sind zulässig. Davon können max. 1'000 m² Nettoladenfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte beansprucht werden. Zusätzlich sind maximal 3'000 m² neue Ausstellungsflächen (jedoch kein Direktverkauf) für nicht verkehrsintensives Gewerbe zulässig, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zu diesem stehen.

³ Die Baumassenziffer beträgt max. 8 m³/m². Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

(Bachöffnung ist ohnehin zu bewerkstelligen / Hochwassersicherheit wird neu mittels überlagerten Hochwassergefahrenzonen geregelt)

⁴ Bauten und Anlagen müssen sich gut und zurückhaltend ins Ortsbild und in die Landschaft einfügen. Flachdächer sind, soweit sie nicht zur Gewinnung von erneuerbarer Energie genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁵ Die Grünflächenziffer ausserhalb der Gewässerräume beträgt 0.1. Die Grünflächen sind zusammenhängend und mit einheimischer, standortgerechter Vegetation anzulegen. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 11

Industriezone I

¹ Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

² Die Bauweise (Grenz- und Gebäudeabstände usw.) wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgesetzt.

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

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 11a

Gewerbe- und Industriezone GI

¹ Die Gewerbe- und Industriezone GI ist für gewerbliche und industrielle Bauten sowie für Dienstleistungen bestimmt. Reine Grosslagerbauten und -plätze sind nicht, Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Bei Verkaufsnutzungen bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche mit einem überwiegendem Anteil für Güter des aperiodischen Bedarfs sind zugelassen. Davon dürfen max. 500 m² Nettoladenfläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, jedoch höchstens 200 m² Innenflächen, genutzt werden.

³ Ausstellungsflächen als Anteile von Hauptnutzungsflächen von gewerblichen oder industriellen Betrieben sowie mit einem Bezug zu ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben sind zugelassen. Auch Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte können bewilligt werden.

⁴ Für die Neunutzung muss vor einer Baubewilligung auf der Parzelle Nr. 908 die Bachöffnung und die Hochwassersicherheit rechtlich und finanziell sichergestellt sein.

Arbeitszone Murzlenstrasse A

Anstelle der bisherigen Absätze 2 / 3

⁵ Neubauten und grössere Umbauten müssen sich gut in die Landschaft einfügen und einfache Baukuben mit ruhigem Erscheinungsbild aufweisen. Die Kriterien zur Beurteilung richten sich nach § 43 BNO. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Die Grünflächen sind grossflächig anzulegen. Sie haben der Eingliederung in die Landschaft und zur Gestaltung des Strassenraumes, z.B. mit Baumallee, zu dienen. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Für die zonengemässe Nutzung ist eine Erschliessung ab neu geplantem Kreisels an der Surbtalstrasse K284 erforderlich. Eine Bewilligung zu einem Provisorium ist nur möglich, wenn diese an die definitive Erstellung des Kreisels gebunden wird.

⁸ Der Gemeinderat kann im Sinne der Vorsorge Massnahmen zur Verbesserung der Lufthygiene verfügen (z.B. energetische Vorgaben, Parkplatzbewirtschaftung).

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 13

Grünzone

Die Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke), sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

⁶ Für Erschliessungsanlagen gelten folgende Anforderungen:

- a) Hinsichtlich Berechnung der Anzahl Parkfelder für Personenwagen gelten 60% der Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot gemäss VSS-Norm SN 40'281 als Maximalwert.
- b) Erschliessungsanlagen sind rationell anzulegen. Dabei sind gemeinsam nutzbare Erschliessungs- und mehrgeschossige Parkierungsanlagen anzustreben.
- c) Erschliessungsanlagen sind sorgfältig zu gestalten. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Offene Parkierungsflächen, Fusswege und Plätze sind in der Regel wasserdurchlässig zu gestalten oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.
- d) Parkplätze sind mit standortgerechten, einheimischen Grünelementen zu strukturieren.

⁷ Der Gemeinderat kann Details zur Art der Nutzung und Gestaltung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Grundeigentümerin regeln.

⁸ Der Gemeinderat legt spätestens mit dem Baugesuch der 1. Etappe die Nutzungs- und Volumenverteilung sowie die Erschliessung und Aussenraumkonzeption auf der Basis eines Entwicklungsrichtplanes gemäss § 5 BNO fest, welcher mindestens die gesamte Arbeitszone westlich der Murzlenstrasse umfasst. Er sichert die Inhalte des Entwicklungsrichtplanes gegenüber Dritten gestützt auf einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mittels Anmerkung im Grundbuch.

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OE

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

² Der Gemeinderat legt die **Baumasse** und **Abstände** unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 **Vollgeschosse**, wobei aus funktionalen und nutzungsspezifischen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

§ 15

Grünzone
GR

Die Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke), sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

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

² 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 wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell als Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m

3.2 Landwirtschaftszone

§ 16

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion __ bestimmt.

(M-BNO)

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach __ eidgenössischem __ Recht.

(bisherigen § 14 Abs. 3 BNO aufheben / neu in § 17 nBNO)

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

§ 17

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

(M-BNO)

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die **Gesamthöhen** und **Gebäudelängen** 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 **Fassadenhöhe**, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzonen
Kulturland

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

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

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzonen Alpenrosenkolonie Chüebode Feuchtgebiet Schlofbrünneli	Erhaltung des Alpenrosenstandortes	zu gegebener Zeit fällen der hauptsächlichsten Schattenspendener Keine Düngung und Beweidung Pufferzonen schaffen
Uferschutzzone	Erhaltung und Verbesserung des naturnahen Zustandes von Gelände, Ufer und Ufervegetation sowie der Bachbette. Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern	Nutzung und Pflege als extensive Heuwiese, keine Verwendung von Düngemitteln, Pflügen untersagt, Breite gemäss Bauzonenplan und Kulturlandplan: Surb 6 m, Goldbach 6 m, Sagi-/ Hünikerbach 3 m (im Bauzonenbereich 6 m)
Artenreiche Heuwiese	Erhaltung und Förderung von seltenen Lebensräumen für Pflanzen- und Tiere (z.B. Schmetterlinge)	Extensive Bewirtschaftung: kein Flüssigdünger kein Stickstoffmineraldünger späterer Heu- und Emdschnitt (oder kurze Herbstweide) ab 15. Juni zulässig

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzonen
Kulturland

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

(M-BNO)

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen __ , Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstungen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. Die Einzelstockbehandlung von Problempflanzen ist erlaubt.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese, 1 Schnitt	- artenreiche Heuwiese mit sehr hohem Anteil Magerkeitszeigern	- Nutzung als Heuwiese - keine Düngung und Beweidung, mit Ausnahme einer schonenden Herbstweide - Schnittzeitpunkt im Juli
Magerwiese, 2 Schnitte	- artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil Magerkeitszeigern	- Nutzung als Heuwiese - keine Düngung und Beweidung, mit Ausnahme einer schonenden Herbstweide - erster Schnitt ab 15.05.
Feuchte Wiese	- Streuwiese, Riedwiese oder Schilfbestand (je nach örtlicher Situation)	- keine Düngung und Beweidung - Pufferzone schaffen - erster Schnitt ab 01.09.
Uferschutzzone	- Erhaltung und Verbesserung des naturnahen Zustandes von Gelände, Ufer und Ufervegetation sowie der Bachbette.	- <u>gemäss Art. 41 c. GSchV</u>

§ 17

Naturschutzzone Wald

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

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

³ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen (in den nächsten 15 Jahren), Nutzungsbeschränkungen
Vorder Etelbuck 1.1.1	Altholz Altholzinseln	bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern (Naturverjüngung, Eichen und Föhren fördern) Kernzonen im westlichen Teil und im östlichen Teil vorläufig sich selbst überlassen bzw. sehr extensiv nutzen (Förderung grosskroniger Eichen oder Buchen)
Hinter Etelbuck 1.1.2	Altholz / Laubmischwald Altholzinseln	bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern, Eiche berücksichtigen; Verjüngung nur mit standortgemässen Baumarten (Ziel: Laubmischwald); Durchforstungen: Laubholz begünstigen auf Kosten des Nadelholzes, grosskronige Eichen fördern Ausscheidung von 2 - 3 Zonen (je 1 - 3 ha), in denen in den nächsten 15 Jahren keine Eingriffe erfolgen sollen Umgebung Weiher: Fichten entfernen, lockere Bestockung
Chüebodetobel 1.1.3	Altholzinseln	Kernzone möglichst lange erhalten, Verjüngung nur sehr langsam weiterziehen (standortheimische Baumarten)
Alpenrosenreservat 1.1.4	Reservat erhalten Schutz der Alpenrosenvegetation	feine Eingriffe in den Nachbarbeständen, damit genug Licht vorhanden ist (keine brüsken Massnahmen)
Risi: Gemeindegewald (inkl. eh. Kiesgrube) 1.1.5a	lockerer Laubmischwald mit grosskronigen, alten Eichen entlang der Hangkante	Föhrenanteil bei Durchforstung senken, Eichen begünstigen; keine Räumungen, die wertvollen Nutzholzstämme sollen einzeln genutzt werden
Privatwald: Waldrand Risiloo und unterhalb Egg 1.1.5b	stufige Waldränder Laubmischwald	Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe (entspricht der bisherigen Bewirtschaftung) Waldrandpflege (ist nicht sinnvoll, wenn im angrenzenden Kulturland bis 2 m an die Stockgrenze intensive Landwirtschaft betrieben wird)

§ 19

Naturschutzzonen Wald

(Abs. 1 - 4; M-BNO)

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Etelbuck W01	– Eichenwaldreservat	– Schutz von Alteichen – junge Eiche fördern und Anlegen neuer Eichenjungwälder – Totholzanteil erhöhen zur Förderung des Mittelspechts
Chüebodetobel W02	– Laubmischwald	– Verjüngung nur sehr langsam weiterziehen (standortheimische Baumarten)
Alpenrosenreservat W03	– Reservat – Schutz Alpenrosenvegetation	– feine Eingriffe in den Nachbarbeständen, damit genug Licht vorhanden ist (keine brüsken Massnahmen)
Risi W04	– lockerer Laubmischwald mit grosskronigen, alten Eichen entlang Hangkante	– Föhrenanteil bei Durchforstung senken, Eichen begünstigen – keine Räumungen, die wertvollen Nutzholzstämme sollen einzeln genutzt werden
Waldrand Risiloo (Privatwald) W05	– stufige Waldränder – Laubmischwald	– Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe (entspricht der bisherigen Bewirtschaftung) – Waldrandpflege (ist nicht sinnvoll, wenn im angrenzenden Kulturland bis 2 m an die Stockgrenze intensive Landwirtschaft betrieben wird)
Egg W06	– Naturschutzzone	– keine forstliche Nutzung – zu gegebener Zeit fällen der hauptsächlichlichen Schatten-spender

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen (in den nächsten 15 Jahren), Nutzungsbeschränkungen
Naturschutzgebiet Egg 1.1.5c	Naturschutzzone	keine forstliche Nutzung
Rindel, Alleried 1.1.6a	stufige, artenreiche Laubholzbestände	Einzelbaumnutzung, Waldrandpflege
Däglimoos, Hörndlibuck 1.1.6b	Altholz Laubmischwald	Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe bestehende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen (mit standortgemässen Baumarten), Waldrandpflege
steile Hangkante nördlich Hörndlibuck 1.1.6c	keine Nutzung	keine Nutzung (der betroffene Hang eignet sich nicht zur forstlichen Nutzung)
Schüliberg 1.1.7	Altholzgebiet Laubmischwald	bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern (standortgemässe Baumarten), in Verjüngungen die Eiche berücksichtigen, Überhälter stehen lassen; Ausscheiden von 2 - 3 Altholzinseln (2-4 ha), in denen in den nächsten 15 Jahren keine Eingriffe erfolgen; Bei Durchforstungen grosskronige alte Eichen und Buchen begünstigen; Totholzanteil erhöhen (durch natürliche Abgänge / bei Nutzungen nur Stammholz nutzen)
Buchenplatz 1.1.8	Eichen-Altholzinsel	minimale Eingriffe an Nord- und Südrand zur Erhaltung der angrenzenden Verjüngungsflächen (nördlich grenzt ein ca. 15-jähriger Eichenbestand an); Durchforstungen: grosskronige Eichen begünstigen; am Westrand mit Naturverjüngung langsam weiterfahren (Windwurfloch), junge Eichen fördern und Überhälter stehen lassen
Strick 1.1.9	Altholz, Laubmischwald Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität) bestehende östlich anschliessende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen
Platten 1.1.10	Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität)
Schüliberg 1.1.7	Altholzgebiet Laubmischwald	bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern (standortgemässe Baumarten), in Verjüngungen die Eiche berücksichtigen, Überhälter stehen lassen; Ausscheiden von 2 - 3 Altholzinseln (2-4 ha), in denen in den nächsten 15 Jahren keine Eingriffe erfolgen; Bei Durchforstungen grosskronige alte Eichen und Buchen begünstigen; Totholzanteil erhöhen (durch natürliche Abgänge / bei Nutzungen nur Stammholz nutzen)

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Rindel, Alleried W07	– stufige, artenreiche Laubmischwald	– Einzelbaumnutzung – Waldrandpflege
Däglimoos, Hörndlibuck W08	– Altholz – Laubmischwald	– Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe – bestehende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen (mit standortgemässen Baumarten), Waldrandpflege
steile Hangkante Hörndlibuck W09	– keine Nutzung	– keine Nutzung (der betroffene Hang eignet sich nicht zur forstlichen Nutzung)
Schüliberg W10	– Altholz – Laubmischwald	– bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern (standortgemässe Baumarten), in Verjüngungen die Eiche berücksichtigen, Überhälter stehen lassen – Bei Durchforstungen grosskronige alte Eichen und Buchen begünstigen; – Totholzanteil erhöhen (durch natürliche Abgänge / bei Nutzungen nur Stammholz nutzen)
Buchenplatz W11	– Eichenwaldreservat	– Schutz von Alteichen – junge Eiche fördern und Anlegen neuer Eichenjungwälder – Totholzanteil erhöhen zur Förderung des Mittelspechts
Strick W12	– Altholz – Laubmischwald – Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	– Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität) – bestehende östlich anschliessende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen
Platten W13	– Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	– Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität)
Feuchtgebiete Berg W14	– Feucht- und Nassstandort (Ahorn-Eschenwald mit Lungenkraut)	– Bei Durchforstungen Laubbäume begünstigen – natürliche Verjüngung zulassen
Schlad W15	– Eichenwaldreservat	– Schutz von Alteichen – junge Eiche fördern und Anlegen neuer Eichenjungwälder – Totholzanteil erhöhen zur Förderung des Mittelspechts
Etelweiher W16	– Lichter Wald	– Regelmässige Pflege – Auflichtung, Durchforstung

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen (in den nächsten 15 Jahren), Nutzungsbeschränkungen
Buchenplatz 1.1.8	Eichen-Altholzinsel	minimale Eingriffe an Nord- und Südrand zur Erhaltung der angrenzenden Verjüngungsflächen (nördlich grenzt ein ca. 15-jähriger Eichenbestand an); Durchforstungen: grosskronige Eichen begünstigen; am Westrand mit Naturverjüngung langsam weiterfahren (Windwurfloch), junge Eichen fördern und Überhälter stehen lassen
Strick 1.1.9	Altholz, Laubmischwald Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität) bestehende östlich anschliessende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen
Platten 1.1.10	Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität)

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 18

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 (Landwirtschaftszone) und § 16 (Artenreiche Heuwiese). Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen verboten.

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

§ 20

Landschaftsschutzzone

(M-BNO)

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone und den Schutzzone im Kulturland. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen bis 50 a pro Anlage sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Hochwasserschutz, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Darüber hinausgehende neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan 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.

§ 21

Wildtierkorridor
(M-BNO)

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für fest installierte und dauerhafte Zäune, Einfriedungen, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. Weidezäune mit weniger als 1 m Höhe und einem bis drei Drähten oder Bändern können ohne Baubewilligung erstellt werden.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 22

Hochwasser-
gefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

³ In der Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ 1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

⁶ § 36c BauV bleibt anwendbar.

§ 23

Gewässerraumzone ¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

³ Die Ausdehnung der Gewässerraumzone gilt gemäss Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan.

⁴ Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden. Die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV kommen hier nicht zur Anwendung.

§ 24

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb der Bauzonen ¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

3.5 Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.2 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken- und Feldgehölze	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Vernetzungselement Windschutz vielfältiger Übergangsbereich Artenreichtum	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen, im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen), biologischen Wert nicht vermindern.
Hochstammobstbestände	dito Hecken	abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen, Neupflanzungen erwünscht
Aussichtspunkt	Aussicht freihalten	keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5 Schutzobjekte

§ 25

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken-, Feld und Ufergehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Artenreichtum möglichst erhöhen - vorgelagerter Pufferstreifen von 3 m Breite - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Waldrand	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - ökologische Vernetzung - Kulturrelikt	- bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage ersetzen - Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei geeignetem Ersatz Ausnahmen gestatten - Der Gemeinderat kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen
Weiher / Amphibienlaichgewässer	- Laichgebiet - Brutbiotop	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - die Nutzung als Fischweiher ist nicht zugelassen
Trockensteinmauer	- Lebensraum für spezifische Tier- und Pflanzenarten	- Mauern unterhalten - übermässigen Bewuchs verhindern
Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Alpenrosenkolonie Chüebode	- Erhaltung des Alpenrosenstandortes	- vgl. W03 (Naturschutzzone Wald)
geomorphologische Objekte	- Erhaltung der geomorphologischen Objekte Bärenlöcher und Erdwall Himmelrich sowie Erratiker Wydemer Erle	- Die Objekte sind zu schonen und dürfen nicht zerstört werden - übermässigen Bewuchs verhindern

³ Der Gemeinderat kann den Erhalt und Neupflanzungen von Obstgärten durch ein Förderprogramm unterstützen.

§ 20

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot 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.

² Allfällige Nutzungsänderungen und Renovationen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze etc.) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Nötige Massnahmen (Sanierung, Restaurierung usw.) dürfen den Schutzziele nicht widersprechen und bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat.

§ 26

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude 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 dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Allfällige Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

§ 27

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen, Gedenkstein, Grenzstein, Wegweiser, Bachdurchlass, Hohlweg, Quellstollen, Säulenpaar) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

² Bei den geschützten Brunnen sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen innerhalb einer vertretbaren Distanz oder ein Ersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen sind möglich.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

Weiler

¹ Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung sowie eine hinreichende Dauerbesiedlung des Weilers, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des ländlichen Charakters der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

² Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus den Nutzungsplänen. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

³ Bauten im Weiler dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie den Charakter des Weilers nicht stören. Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone zulässigen baulichen Massnahmen sind erlaubt:

- a) Aus-, Umbau und Umnutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumens. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank-, Schutzräume usw.) ist zulässig.
- b) Ersatzbauten auf alten Baustellen.

⁵ Vor Beginn der Projektierungsarbeiten sind Bauvorhaben im Weiler dem Gemeinderat zwecks unentgeltlicher Beratung zu melden. Der Gemeinderat zieht die zuständigen kantonalen Fachstellen bei. Baubewilligungen und Vorentscheide dürfen nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.

⁶ Alle baulichen Massnahmen müssen sich in das Weilerbild einfügen. Insbesondere müssen die Dachlandschaft und der Charakter der Baukuben erhalten bleiben. Es gelten die Vorschriften der Dorfkerzone (§ 7 BNO) sinngemäss.

⁷ Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und -länge werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse.

⁸ Pro Wohnung ist ein Garagenplatz vorzusehen. Sämtliche Nebenräume, Garagen und dgl. sind in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für Um-, Aus- und Ersatzbauten werden keine Kubaturerweiterungen bewilligt.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 28

Weiler

(§ 22 aBNO bleibt unverändert)

§ 22a

Spezialzone für
gewerbliche Pferde-
haltung SP

¹ Die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung ist für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Haltung von Pensionspferden einschliesslich des bestehenden Wohnraumes bestimmt.

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen und Parkplätze. Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 14 BNO). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse, die Dach- und Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes fest. Im übrigen gelten die Bauvorschriften von § 15 Abs. 2 BNO.

⁴ Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angabe der Bepflanzung einzureichen.

§ 29

Spezialzone für
gewerbliche Pferde-
haltung SP

¹ Die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung ist für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Haltung von Pensionspferden einschliesslich des bestehenden Wohnraumes bestimmt.

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen und Parkplätze. Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 16 BNO). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse, die Dach- und Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes fest. Im übrigen gelten die Bauvorschriften von § 17 Abs. 2 BNO.

⁴ Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angabe der Bepflanzung einzureichen.

4.1 Ausnützung

§ 23

Ausnützungsziffer ¹ Nutzflächen in Dach-, Unter- und Attikageschossen werden nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet.

§ 24

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

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

4.1 Ausnützung

§ 30

Ausnutzung ¹ Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Bauvolumen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m² Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen.

(§ 24 aBNO aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)

4.2 Abstände

§ 25

Ungleichverteilung
der Grenzabstände

¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.2 Abstände

§ 31

Grosser
Grenzabstand

¹ In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezonen ist der grosse Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.

² Die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche ist auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn:

- a) es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,
- b) auf eine Baulinie gebaut wird,
- c) ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder
- d) die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.

§ 32

Kleiner Grenzab-
stand / Dienstbar-
keitsverträge

¹ Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion oder Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden.

§ 33

Strassenabstand
gegenüber Gemein-
destrassen

¹ 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.

² 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.

³ Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 0.80 m sind, müssen zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

§ 34

Abstand gegenüber dem Kulturland (vgl. § 29 BauV)

1 Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdische Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 26

Tiefbauten

1 Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2 m aufweisen.

§ 35

Wärmepumpen, aussen aufgestellt

1 Aussen aufgestellte Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 4 m aufweisen.

§ 27

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

1 Wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, muss für einen Neubau lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden.

§ 36

Grenz- und Gebäudeabstand

1 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.

4.3 Arealüberbauung

§ 28

Zonenzulässigkeit

1 Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens 1500 m² aufweist.

Zonenabweichung

2 Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist bezüglich der zonengemässen Bauweise eine Erhöhung der Ausnützung bis max. 10 % gegenüber der zonengemässen AZ zulässig.

4.3 Weitere Definitionen

(bisherigen § 28 BNO weglassen)

§ 37

Abgrabungen

1 Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 8.0 m (z.B. für Garagen, Hauseingänge und Erschliessungsanlagen) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Erschliessung

§ 29

Benützung von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 30

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 31

Wärmeisolation

¹ Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch und gegen Wärmeverluste ausreichend zu isolieren.

Energiesparmassnahmen

² Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

³ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

(29 Abs. 1 aBNO weglassen, in § 101 Abs. 2 BauG geregelt)

(29 Abs. 2 aBNO weglassen, in § 19 Abs. 3 BauV geregelt)

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 38

Allgemeine Anforderungen

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

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

(§ 31 aBNO weglassen)

5.3 Wohnhygiene

§ 32

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

² Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein.

§ 33

Raummasse, Fenstergrössen,

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten nachstehende Masse:

Flächen	mind. 10 m ² (ausgenommen Küche)
Raumhöhe	mind. 2.30 m
. Vollgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 5 m ²)
. Dachgeschoss	mind. 2.20 m
. Kellerräume	Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche
	Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen sind möglich.

² Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Räume, die zu Wintergärten, resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen führen, Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen noch einer anderen, nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch eidgenössische oder kantonale Erlasse geregelt werden.

5.2 Wohnhygiene

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

(Abs. 2 weglassen)

(§ 33 aBNO weglassen, neu in § 36a Abs. 1 BauV geregelt)

(Abs. 2 weglassen)

(Abs. 3 weglassen)

§ 34

Nebenräume

¹ Für Mehrfamilienhäuser (Neubauten ab 4 Wohnungen) gelten nachstehende Masse:

Abstellraum pro Wohnung oder Keller	mind. 4 m ² im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung oder im Keller (separat und abschliessbar)
-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Balkone

³ Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 0.9 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 35

Gänge, Treppen bei Mietwohnungen

¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20m.

² Die Mindesthöhe von Geländern in Treppenhäusern beträgt 0.90m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 36

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ 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.

§ 40

(§ 34 Abs. 1aBNO weglassen, neu in § 36a Abs. 2 BauV geregelt)

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfkernzone).

(Abs. 3 weglassen)

(§ 35 aBNO weglassen)

§ 41

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ 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.

§ 42

Elementarereignisse

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden, soweit dies verhältnismässig ist.

² 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

§ 37

Parkierung ¹ Die Erstellungspflicht und die Berechnung der Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Vorgaben und der VSS-Norm als Richtlinie.

§ 38

Anordnung der Garagen und Abstellplätze ¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen und die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, müssen Schlammsammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass keine Abwasser auf die Strasse fließen können.

§ 39

Velos, Kinderwagen ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind separate, gut zugängliche Abstellräume für Velos (in der Regel 1 Veloabstellplatz pro Zimmer), Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

5.3 Ausstattung

(§ 37 aBNO weglassen)

§ 43

Parkfelder ¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen bemisst sich nach der in § 43 BauV als Richtlinie geltenden VSS-Norm.

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

(bisheriger Abs. 2 weglassen)

³ Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

§ 44

Velos ¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze bemisst sich nach der in § 43 BauV als Richtlinie geltenden VSS-Norm.

Kinderwagen ² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 45

Mobilitätskonzept Arbeitszone Murzlenstrasse ¹ Spätestens mit dem ersten Baugesuch in der Arbeitszone westlich der Murzlenstrasse ist über das gesamte Areal ein Mobilitätskonzept inkl. Mobilitätsmassnahmen einzureichen. Mit jedem neuen Baugesuch hat die betroffene Bauherrschaft das Mobilitätskonzept zu aktualisieren und einzureichen. Damit ist sicherzustellen, dass die im Areal erzeugten Fahrten das übergeordnete Verkehrsnetz nicht überlasten. Im Besonderen ist auf eine möglichst gedämpfte Verkehrsspitze im motorisierten Individualverkehr hinzuwirken. Bei einer Überlastung des Strassennetzes kann eine Ausfahrtdosierung verfügt werden.

² Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümerschaften stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

³ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- a) Verbindliche Ziele
- b) Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anlieferung und Logistik, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss- / Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benutzens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrergemeinschaften
- d) Zuteilung von Parkplatz-Teilkontingenten auf die Baubereiche
- e) Zweckmässige Parkplatz-Bewirtschaftung
- f) Rechtsverbindliche lenkungswirksame Massnahmen
- g) Monitoring und jährliches Reporting an Gemeinde und Kanton.

§ 40

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 46

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren **Geschossfläche** für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 41

Abfall- und Kompostieranlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

§ 47

Entsorgungsanlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6.1 Ortsbild, Natur- und Landschaftsschutz

§ 42

Landschafts- und Ortsbildschutz

¹ Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen, haben sich in bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Verlangen sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.

³ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 43

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung,
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Gliederung der Baukuben
- d) Dachform, Dachneigung,
- e) Fassadengliederung,
- f) Materialwahl,
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

(§ 42 aBNO weglassen)

§ 48

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien von § 15e BauV.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherr-schaft:

- 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.

Siedlungsrand

³ Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedigungen sind zu vermeiden.

§ 44

- Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- Dachgestaltung ² Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 45

- Aussenraumgestaltung ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit gewährleisten. Sie dürfen die schützenswerten Lebensräume von Tieren und Pflanzen nicht gefährden. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
- ³ 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.
- Entlang der exponierten Siedlungsränder müssen einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden und die Terraingestaltung hat sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.

§ 49

- Dachgestaltung ¹ 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 Dorfkernzone und Weilerzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.
- ² Mit Ausnahme begehbare Terrassen und von Solaranlagen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 50

- Aussenraumgestaltung ¹ 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.
- ² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem **massgebenden Terrain** in der Ebene nicht höher als 1.0 m und am Hang 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. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein. Stützmauern sind in der Regel zu begrünen.
- ³ 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. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.
- ⁴ Entlang der exponierten Siedlungsränder müssen einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden und die Terraingestaltung hat sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- ⁵ Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.

§ 46

Einfriedigungen
zwischen privaten
Grundstücken

¹ Einfriedigungen und Stützmauern dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Sie dürfen nicht höher als 1.8 m sein. Bei Einfriedigungen und Stützmauern¹ über 1.2 m ist zusätzlich die nachbarliche Zustimmung nötig.

(§ 46 aBNO weglassen, es gilt neu § 28 BauV)

§ 47

Bodensicherung

¹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

(§ 47 aBNO weglassen)

§ 48

Stützmauern

¹ Stützmauern (aus Beton, Böschungssteinen, Blocksteinen u. dgl.) innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

(§ 48 aBNO weglassen, es gilt neu § 28 BauV)

² Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

6.2 Umweltschutz

§ 49

Einwirkungen

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von gewerblich genutzten 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.

§ 50

spezielle Anforderungen an den Lärmschutz

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden kann der Gemeinderat die Anforderungen hinsichtlich Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume und Schallschutzmassnahmen im Sinne der Vorsorge erhöhen, auch wenn die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln der Lärmarchitektur missachten. Diese speziellen Anforderungen gelten, soweit sie technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind.

§ 51

Versickerung und Einleitung in Bäche

¹ Sauberes Wasser (Sickerwasser, Grundwasser usw.) darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, wenn die geologischen Verhältnisse es zulassen.

² Das im Siedlungsgebiet von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten.

³ Zur Entlastung der Kanalisationssysteme kann der Gemeinderat bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen ausreichende Puffervolumina verlangen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

6.2 Umweltschutz

(§ 49 aBNO weglassen)

(§ 50 aBNO weglassen)

(§ 51 aBNO weglassen)

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 52
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p>
	§ 53
Gebührenreglement	<p>¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	§ 54
Vollzugsrichtlinien	<p>¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.</p>

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 55
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 26. April 1994 aufgehoben.</p>

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 51
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p><i>(Abs. 2 aufheben)</i></p>
	§ 52
Gebührenreglement	<p>¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p> <p><i>(§ 54 aBNO weglassen)</i></p>

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 53
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden <u>inklusive aller Teilrevisionen</u> aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) <u>Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 10. März 1992</u>b) <u>Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 30. Mai 1997</u>c) <u>Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 30. Mai 1997</u>d) <u>Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 26. Mai 2006</u>e) <u>Teiländerung Gewerbe- und Industriezone vom 24. März 2010</u> <p>² <u>Von der Aufhebung ausgenommen wird § 22 der BNO vom 28. Oktober 1997.</u></p>
	§ 54
Übergangsrecht	<p>¹ <u>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</u></p>

§ 55

Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.