

Gemeinde Hallwil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand: Öffentliche Auflage

Vorprüfungsbericht vom:

29. März 2022

Mitwirkung vom:

8. April 2022 bis 9. Mai 2022

Öffentliche Auflage vom:

10. Juni 2022 bis 11. Juli 2022

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

.....

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

.....

.....

Genehmigung:

§ 1

Geltungsbereich
(M-BNO, anstelle
§ 1.1 BO / § 1.1 NO)

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
(M-BNO, anstelle
§ 1.2 BO)

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

§ 3

Planungs-
grundsätze
(neu)

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Sicherstellung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung
- der Beibehaltung und Weiterentwicklung der örtlichen Besonderheiten
- der Erhaltung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze
- der qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
- der Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des Erholungsangebotes.

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

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

§ 4

Sondernutzungs-
planungspflicht
(neu)

¹ Die im Bauzonenplan als Sondernutzungsplanungspflicht bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (§ 17 BauG) oder ein Gestaltungsplan (§ 21 BauG) vorliegt. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungsplanes kann verzichtet werden, wenn die Erschliessung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt ist.

Gestaltungsplan-
pflicht
(neu)

² Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet mit Gestaltungsplanungspflicht darf erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt. Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass eine gesamtheitliche und rationelle Erschliessung weiterhin möglich ist und der Zweck des Gestaltungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

(neu)

³ Das gestaltungsplanungspflichtige Areal bezweckt eine gesamtheitlich geplante Überbauung mit Rücksichtnahme auf die jeweilige topographische und ortsbauliche Situation sowie die Sicherstellung einer qualitätvollen, massvollen baulichen Dichte mit einer hohen Freiraumqualität und attraktiven Fuss- / Radwegen. Entlang der Hauptverkehrsstrasse ist mit architektonischen und ortsbaulichen Mitteln auf die Lärmimmissionen zu reagieren. Bei Erfüllung des Zwecks kann die Gewässerraumzone auf dem Areal verlegt werden.

§ 5

Kommunale
Richtpläne
(neu, M-BNO)

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.

(neu)

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

(neu)

³ Der Gemeinderat initiiert in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere.

§ 6

Inventare,
Grundlagenpläne
(neu, anstelle von
§ 5.4 BO / § 1.1 NO)

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

² Inventare und Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern daraus hervor gehende Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone D	(0.65)	(2)	(13 m)	(4 m)	III	§ 8
Wohn- und Arbeitszone WA	0.65	3	13 m	5 m	III	§ 9
Wohn- und Arbeitszone Oberrüti WA-O	0.55	3	13 m	5 m	III	§ 9
Wohnzone W2	0.45	2	10 m	4 m	II	§ 10
Wohnzone Oberrüti / Rebenhübel W2-OR	0.40	2	10 m	4 m	II	§ 10
Arbeitszone A	---	---	12 m	§ 7 Abs. 5	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	---	---	§ 12	§ 12	III	§ 12

(neu, anstelle von
§§ 4.1 / 4.2 NO)

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

³ In den Wohn- und Arbeitszonen ist eine Gesamthöhe von 14 m zulässig, sofern gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mindestens 4 m aufweisen.

⁴ In der Arbeitszone A werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen hat der Grenzabstand mindestens 5 m zu betragen.

*(neu; bisherige
Bauzonen der 2.
Etappe)*

⁵ Innerhalb der im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Wohnzone W2 Oberrüti / Rebhübel mit Lärmvorbelastung ist für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder für wesentliche Änderungen solcher Räume im Baubewilligungsverfahren mit baulichen und gestalterischen Massnahmen und mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel, bei Wohnnutzungen mindestens 28 dB(A) und bei gewerblichen Nutzungen mindestens 25 dB(A) unter den Emissionsgrenzwerten der Seetalstrasse K249 liegen.

*(neu; bisherige
Bauzonen der 2.
Etappe)*

⁶ Innerhalb der Wohn- und Arbeitszone W2 Oberrüti mit Lärmvorbelastung ist für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder für wesentliche Änderungen solcher Räume im Baubewilligungsverfahren mit baulichen und gestalterischen Massnahmen und mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel, bei Wohnnutzungen mindestens 23 dB(A) und bei gewerblichen Nutzungen mindestens 18 dB(A) unter den Emissionsgrenzwerten der Seetalstrasse K249 liegen.

§ 8

Dorfkernzone
D
*(gesamter § 8 BNO
neu, anstelle von
§§ 4.1 / 4.2 NO)*

¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des alten Dorfteiles mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Bäumen und dgl.

² Zulässig sind Wohnen, mässig störende Gewerbe sowie Dienstleistungen, Restaurants. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Bestehende Bauten können, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

⁵ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁶ Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen. Dach-einschnitte sind untersagt. Kleine Dachflächenfenster und Anlagen zur Energiegewinnung müssen sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.

⁷ In der Dorfzone sind auch Fassaden-, Fenster- und Dachrenovatio-nen, Sende- und Empfangsanlagen sowie Änderungen der Umge-bung bewilligungspflichtig, soweit der Schutzzweck betroffen ist.

⁸ Neubauten und wesentliche Umbauten sollen frühzeitig als Voran-frage eingereicht werden, damit die Gemeinde mittels frühzeitiger Beratung die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes gewährleisten kann.

§ 9

Wohn- und Arbeits-zonen WA / WA-O
(anstelle § 4.1 NO)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA und WA-O sind für mässig stören-des Gewerbe sowie für Wohnen, Dienstleistungen, Restaurants und Landwirtschaft bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladen-fläche pro Gebäude sind zulässig.

(neu)

² In der Wohn- und Arbeitszone WA ist der Neubau von freistehen- den Einfamilienhäusern in der ersten Bautiefe entlang der Seetal- und Dürrenäscherstrasse nur in Baulücken oder auf Restgrundstü- cken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung reali- siert werden kann.

(neu)

³ Entlang der Seetalstrasse müssen Bauten in der Wohn- und Ar- beitszone WA zur guten Gestaltung beitragen, indem sie einen orts- baulichen Bezug zum Strassenraum aufweisen und die Vorplatzbe- reiche sorgfältig gestaltet werden. Anlagen zur Anlieferung und Par- kierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemein- schaftslösungen auszurichten. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine seitliche Unterschreitung bzw. Aufhe- bung der Grenz- und Gebäudeabstände verlangen.

§ 10

Wohnzonen
W2 / W2-OR
(anstelle § 4.1 NO)

¹ Die Wohnzonen W2 und W2-OR dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen.

² Werden innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 11

Arbeitszone
A
(anstelle § 4.1 NO)

¹ Die Arbeitszone A ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

(Umzonung Gewerbezone Breite)

² Verkaufsnutzungen sind nur innerhalb der im Bauzonenplan braun umrandeten Fläche der Gewerbezone Breite bis insgesamt max. 1'800 m² Nettoladenfläche zugelassen. Mindestens 120 m² davon müssen für Güter des täglichen Bedarfs genutzt werden. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf max. 500 m² pro Gebäude begrenzt.

(neu)

³ Die Grünflächenziffer beträgt 0.15. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Als Alternative für die Grünflächenziffer kann eine ökologisch mindestens gleichwertige Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung vorgesehen werden.

(neu)

⁴ Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft, sind entlang von Parzellen- und Bauzonengrenzen mit Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

(neu)

⁵ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 12

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

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

(gesamter
§ 12 BNO neu)

² Höhenmasse, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

Landwirtschaftszone

(M-BNO, anstelle
von § 5.1 NO)

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

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

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

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone

(M-BNO, anstelle
von § 4.3 NO)

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

² Für Wohngebäude sind in der Regel 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

§ 15

Naturschutzzone
Wald

(neu)

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 zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer 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 aus:

<i>Schutzzone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i>
Rieme	Alt- und totholzreicher Laubmischwald	<ul style="list-style-type: none"> - trupp- bis horstweise Altholz belassen - Nutzung alter Eichen möglichst lange hinauszögern (frei stellen), qualitativ schlechte Eichen stehen lassen - Nadelholzanteil sukzessive reduzieren

* **seltene Waldgesellschaften** vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: www.ag.ch/bvu > Wald > Grundlagen > Publikationen).

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

Landschaftsschutzzonen

(M-BNO, anstelle von § 5.2 NO)

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

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, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 17

Hochwasserschutz
(M-BNO)

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

² Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone 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 oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁷ 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.

§ 18

Gewässerraumzone

¹ Als 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. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

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

⁴ Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen.

§ 19

Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

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

§ 20

Gebäude mit Substanzschutz

(M-BNO, neu)

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

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 Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

§ 21

Kulturobjekte
(M-BNO, neu)

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

² Die geschützten Brunnen sind primär mit ihren Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen in einer vertretbaren Distanz oder ein Ersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen sind möglich.

§ 22

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Feuchtstandorte	<ul style="list-style-type: none"> - Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> - Streuschnitt im Herbst / Winter - Keine Düngung und Beweidung - Schnittgut abführen, kein Mulchen - Kein Betreten - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen).
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungsgestalterische und landschaftsprägende Elemente 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Geologisches Objekt	<ul style="list-style-type: none"> - Moränenkuppe erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeform nicht verändern

4.1 Ausnützung

§ 23

Ausnützungsziffer
(neu, gestützt auf
§ 32 Abs. 3 BauV)

¹ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und unbeheizte Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er ist auf höchstens 20 m² pro Wohneinheit begrenzt.

4.2 Abstände

§ 24

Dienstbarkeitsverträge
(neu)

¹ Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 7 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden.

§ 25

Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten
(anstelle von
§ 8.1.4 / 3 BO)

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

§ 26

Mehrlängenzuschlag
(vgl. § 8.1.5 BO)

¹ Beträgt die Gebäudelänge in den Wohnzonen W2 mehr als 20 m sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA mehr als 30 m, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Anbauten sind von der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausgenommen.

(neu)

² Bauten entlang der Seetalstrasse müssen keinen Mehrlängenzuschlag einhalten, sofern sie den Anforderungen von § 9 Abs. 3 BNO entsprechen.

§ 27

Stützmauern
(neu)

¹ Stützmauern (aus Beton, Böschungssteinen, Blocksteinen u. dgl.) dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 120 cm an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

§ 28

Strassenabstand
gegenüber
Gemeindestrassen
(gestützt auf neuen
§ 111 BauG)

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. 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 massgeblichen Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gemäss Absatz 1 von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 29

Abstand gegenüber
dem Kulturland
(vgl. § 29 BauV)

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten sowie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 30

Minimale Flächen
(neu)

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WA und W2 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

Ausnutzungs- /
Höhenzuschläge

² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat, auf Antrag des Fachgutachters und abweichend von § 7 BNO, die Ausnutzungsziffer um max. 15 % erhöhen und ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise bewilligen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

4.4 Weitere Definitionen

§ 31

Abgrabungen
(neu)

¹ Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Erschliessung

§ 32

Benützung von
Privateigentum

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

(M-BNO)

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

(M-BNO)

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen
(M-BNO,
umformuliert,
vgl. § 7.1 BO)

¹ Hinsichtlich Schnurgerüstkontrolle, Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 34

Brandruinen
(§ 7.1 BO)

¹ Durch Brand, Vernachlässigung oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen in der Regel innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 35

Ausrichtung der Wohnungen
(M-BNO,
vgl. 7.3 BO)

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

(neu)

² Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

§ 36

Raummasse,
Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

(vgl. M-BNO
und § 7.3 BO)

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m ² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)

² In der Dorfkernzone und bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
(M-BNO)

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.

5.4 Ausstattung

§ 38

Anordnung
Parkplätze
(neu, anstelle von
§ 8.3.2 BO)

¹ Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

(§ 8.3.2 BO)

³ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen.

§ 39

Velos /
Kinderwagen
(neu)

¹ In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind genügend Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Velos vorzusehen.

§ 40

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen
(tw. M-BNO / neu,
anstelle von
§ 8.4 BO)

¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können.

§ 41

Abfall- und Kompostieranlagen
(neu)

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

§ 42

Mobilfunkanlagen
(neu)

¹ Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Gewerbezone können überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

² Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Wohnzonen zulässig.

Mobilfunkanlagen können in den Dorfkernzonen und im Bereich von geschützten Objekten sowie an landschaftlich gut einsehbaren Lagen und am Siedlungsrand untersagt werden, soweit mit zumutbarem Aufwand Alternativlösungen möglich sind.

³ Die Betreiber erbringen für optisch wahrnehmbare Anlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁴ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

⁵ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten und in Landschaftsschutzzonen sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlage

§ 43

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung zu Lasten der Bauherrschaft verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- a) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 44

Dachgestaltung
(neu, anstelle von
§ 8.2 BO)

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.

² Dachaufbauten und Dachflächenfenster 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 Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, mit Ausnahme begehrter Terrassen und von Solaranlagen, nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

§ 45

Aussenraum-
und Umgebungs-
gestaltung
(M-BNO, vgl. auch
§ 6.3 BO)

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

² Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 0.8 m und am Hang höher als 1.8 m sein. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

⁴ Entlang von Strassen sind Vorgärten grundsätzlich offen zu gestalten sowie Einfriedungen und Stützmauern möglichst niedrig zu halten.

⁵ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

§ 46

Deponien
(§ 6.2 BO)

¹ Ablagerungen, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind in der Regel nur in der Arbeitszone zulässig.

² Offene Ablagerungen von Altmaterialien (z.B. Metall, Kehricht) sind in allen Zonen verboten.

§ 47

Plakatwerbung
(neu)

¹ Plakatstellen sind im Bereich aller Kantonsstrassenabschnitte zulässig, die ausserhalb der Dorfkernzone, jedoch innerhalb des Baugebiets liegen.

² Zulässig sind Plakatstellen mit maximal folgenden Formaten resp. Grössen:

- F12 (268.5 x 128 cm) resp. 3 x F4 (89.5 x 128 cm) horizontal
- F200 (116.5 x 170 cm)

An der gleichen Stelle dürfen 2 Plakatstellen F12 resp. F200 kombiniert werden, sofern der Abstand dazwischen mindestens 30 cm beträgt.

³ Um eine zu grosse Massierung von Plakatstellen zu vermeiden, muss zwischen zwei Standorten gemäss Absatz 2 eine Distanz von mindestens 100 m bestehen.

⁴ Vorbehalten bleiben weiter gehende Einschränkungen, die sich im Interesse der Verkehrssicherheit aus dem übergeordneten Recht oder aus Sichtzonen ergeben.

⁵ Ausgenommen von den Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 sind Plakate innerhalb von Unterständen bei Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sowie im unmittelbaren Bereich des Bahnhofs.

6.2 Umweltschutz

§ 48

Einwirkungen
(M-BNO, vgl.
auch § 7.7 BO)

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

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

³ Es sind 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.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 49

Zuständigkeit 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.

§ 50

Gebühren 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.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 51

Aufhebung
bisherigen Rechts ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bauordnung und die Nutzungsordnung vom 16. Juni 1989
- der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 16. Juni 1989
- die Teiländerung Areal Herti vom 15. Mai 2009
- die Teiländerung Gewerbezone Breite vom 22. Mai 2012.

§ 52

Übergangsrecht ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.