

Gemeinde Egliswil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Auszüge aus der rechtskräftigen BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
19. Mai 1995

Genehmigung durch Grossen Rat:
17. Dezember 1996

Erläuterungen zu den Auszügen aus der rechtskräftigen BNO

Die zwischenzeitlich im übergeordneten Recht abschliessend geregelten Bestimmungen sind nicht mehr dargestellt.

Neue BNO

Erläuterungen zur neuen BNO

gelb markierte Texte

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

Stand: 4. Januar 2023 / abschliessende Vorprüfung;

Stand: 3. Juni 2024 / aktualisiert für 2. abschliessende Vorprüfung

Mitwirkung vom: 15. Juni 2021 bis 15. August

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, Tiefbauten und öffentlichen Werke (Art. 22 RPG, § 10 Abs. 1-3 BauG) sowie auf die Bodennutzung in den Gebieten ausserhalb der Bauzonen.
	§ 2
Absolute Geltung, Verhältnis zum Privatrecht	¹ Die Vorschriften der BNO sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn weder geändert noch aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
	§ 6
Vorbehalte	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes, bleiben vorbehalten.

	§ 1
Geltungsbereich (M-BNO)	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)	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Kommunale Planungsgrundsätze (Hauptziele aus REK Egliswil)	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der <ul style="list-style-type: none">- Erhaltung der Standortattraktivität als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen;- Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert;- Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch im grossflächigen Industrie- und Gewerbegebiet;- Qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung und der Abstimmung auf den Verkehr;- Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes.

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

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht **darf** erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt:

- Der Gestaltungsplan im Gebiet Hasenberg bezweckt eine koordinierte Überbauung und Erschliessung mit sorgfältig ins Gelände eingepassten Bauten und mit ruhigem Erscheinungsbild. **Auszuweisen sind feingliedrig konzipierte Gebäude, erkennbare natürliche Hangverläufe und angemessene Durchblicke der Hangansichten zwischen den Gebäuden.**
- ~~Im Gebiet Engulgasse / Bode hat der Gestaltungsplan eine gesamt geplante Überbauung und Erschliessung unter Beachtung des durchs Areal führenden Gewässers zu sichern.~~

Gestaltungsplanpflicht

Bedingte Gestaltungsplanpflicht in den Arbeitszonen

² Innerhalb der im Bauzonenplan **als „bedingte Gestaltungsplanpflicht“** bezeichneten Flächen **in den Arbeitszonen** ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder bei Überbauungen grösserer Areale eine insgesamt bessere Gesamtlösung zu sichern. **Diese „bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezweckt sorgfältig in die offene Landschaft eingepasste Bauten mit situationsgerecht platzierten Bepflanzungen im Sinne von § 14 Abs. 3 BNO.** Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen, wenn der Zweck der bedingten Gestaltungsplanpflicht auf andere Weise erfüllt werden kann.

§ 5

Erschliessungsplanpflicht
(Oberdorf / Hostez)

¹ Die im Bauzonenplan als **Erschliessungsplanpflicht** bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG vorliegt oder wenn die Erschliessung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt ist.

§ 12

Bauzonen Erschliessungs-etappierung 2. Etappe

³ Die Bauzonen 2. Etappe können nur erschlossen und überbaut werden, wenn ihre zweckmässige Erschliessung mit Strassen, Wasser (inkl. Brandschutz), Kanalisation und elektrische Energie rechtlich, technisch und finanziell sichergestellt ist und die Planungswerte im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV eingehalten werden können.

⁴ In der Regel ist dies mit einem rechtskräftigen Überbauungs- oder Gestaltungsplan sicherzustellen.

2.3 Mehrwertausgleich

§ 6

Mehrwertabgabe
(basierend auf
§ 28a BauG)

¹ Bei Einzonungen **und ihnen gleichgestellten Umzonungen** erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% ~~auf noch unüberbauten Grundstücken und von 20% auf überbauten Grundstücken.~~

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. 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 Schutzzonen, Naturobjekte, Gebäude, Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungskonzept) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

§ 8

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 **und klimaangepasste** Gestaltung von Bauten, **Anlagen**, Strassen- **und Freiräumen** ein.

² Die Gemeinde ist bestrebt, in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere zu initiieren und zu fördern. Sie stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

§ 7

Ergänzende
Pläne

² Ergänzende Pläne (Versorgungsplan, Verkehrsrichtplan etc.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Diesen kommt keine für das Grundeigentum unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

3. TEIL Zonenvorschriften

§ 15

Zone	Art der Bebauung §	Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	Ausnützungsziffer	Vollgeschosszahl	Gebäudehöhe in m ***	Firsthöhe in m***	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand in m	Grenzabstand für Klein-/Anbauten	Mehrlängenzuschlag ab Meter	Gebäuelänge max. in m
Dorfkernzone K	29	II	-	3	9.8	15.8	4	6	2	20	-
Einfamilienhauszone E	30	II	0.35	2	6.8	9.8	4	-	2	12	30
Wohnzone W2	31	II	0.45	2	6.8	9.8	4	6	2	15	30
Wohnzone W3	32	II	0.6	3	9.8	12.8	5	10	2	20	40
Wohn- und Gewerbezone WG	33	III	0.5*	3	9.8	12.8	4	6**	2	20	-
Industriezone JI	34	IV	a)	a)	8.3	9.8	a)	a)	a)		a)
Industriezone JII	34	IV	a)	a)	9.8	12.8	a)	a)	a)		a)
Zone öff.- Bauten / Anlagen OeBA	35	II	b)	b)	b)	b)	b)	b)	b)		b)

* Die Ausnützungsziffer darf für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschossräume um 0,2 erhöht werden.

** Der grosse Grenzabstand gilt nur für Wohnbauteile, siehe auch § 23 Abs. 2

*** In Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 15 % erhöhen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen um 40 cm.

- a) siehe § 34 BNO
- b) siehe § 35 BNO

3.1 Bauzonen

§ 9

Grundsätzliches:
 . Höhenmasse: Fassadenhöhe und Gesamthöhe
 . Ausnützungsziffer inklusive UG, DG, Attika
 . Verzicht auf Mehrlängenzuschlag (§ 24 BNO'95)

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung	Fassadenhöhe ¹⁾	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Kernzone K	x	(9.0 m)	(12.5 m)	(4.0 m)	---	III	§ 10
Dorfzone D	(0.75)	(8.0 m)	(12.5 m)	(4.0 m)	---	III	§ 11
Dorfrandzone DRZ	0.65	(8.0 m)	12.0 m	4.0 m	6.0 m	III	§ 12
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.65	10.0 m	13.0 m	5.0 m	8.0 m	III	§ 13
Wohnzone 3 W3	0.65	10.0 m	13.0 m	5.0 m	10.0 m	II	§ 14
Wohnzone 2 W2	0.45	7.5 m	11.0 m	4.0 m	6.0 m	II	§ 14
Wohnzone 2H W2H	0.40	7.5 m	9.5 m	4.0 m	6.0 m	II	§ 14
Arbeitszone A	---	---	§ 9 Abs. 4	x	---	III	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	x	x	x	---	III	§ 16

¹⁾ Messweise Fassadenhöhe:
 . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
 . am Hang gilt für Flachdächer die talseitige Fassadenhöhe, ~~wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist~~
 . in der Ebene entspricht bei Flachdächern mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, ~~wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und~~ wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

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

³ Die mit „x“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ In den Arbeitszonen A ist die Gesamthöhe im Bauzonenplan festgelegt.

~~⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.~~

§ 29

Kernzone
K

¹ In der Dorfkernzone K soll das bestehende Ortsbild soweit möglich erhalten bleiben. Neu- und Umbauten haben sich dem bestehenden Ortsbild anzupassen.

² In der Dorfkernzone K kann der Gemeinderat die geschlossene Bauweise bewilligen.

³ Zulässige Nutzungen sind Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Wohnen und Landwirtschaft.

⁴ Der Ausbau der vorhandenen Bausubstanz ist unter Vorbehalt von § 52 der BNO zulässig.

⁵ Die in § 15 aufgeführten Grundmasse sind nur auf Neubauten anzuwenden.

⁶ Vor der Projektierung für wesentliche Um- und Neubauten ist dem Gemeinderat ein Vorentscheidungsgesuch einzureichen. Der Gemeinderat legt im Vorentscheid die wesentlichen Gestaltungsmerkmale fest und entscheidet über die Zulässigkeit eines allfälligen Abbruchs. Er holt nötigenfalls ein Fachgutachten gemäss § 97 BNO ein.

§ 10

Kernzone
K

(Ziel / Zweck)

¹ Die Kernzone K dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung des Dorfzentrums mit ortsbaulichem Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe, ortstypisch gestalteten Aussenräumen und einer attraktiven Nutzungsdurchmischung.

(Nutzungen)

² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, bestehende Landwirtschaft und Wohnen.

(Einordnung)

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des dörflich geprägten Zentrums beitragen. Durch ortsbaulich zusammenhängende Anordnungen sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Strassenräume, Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

(Dachgestaltung)

⁴ Gebäude sind mit Satteldächern von in der Regel mind. 30° und max. 45° Neigung zu versehen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild angepassten Materialien und Farben einzudecken. Solaranlagen haben sich gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

§ 11

Dorfzone
D

(Ziel / Zweck)

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der alten, bäuerlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

(Nutzungen)

² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Landwirtschaft und Wohnen.

(Einordnung)

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen in die dörflichen Strukturen einzupassen und sorgfältig zu gestalten. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken und in Randlagen zulässig, wenn keine andere zonentypische Bebauung realisiert werden kann.

⁴ Innerhalb der im Bauzonenplan speziell dargestellten Gebiete sind die speziell bezeichneten Gebäude mit ihrer Umgebung nach Möglichkeit zu erhalten. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

(Dachgestaltung) ⁵ Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche können andere Dachformen zugelassen werden. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren (~~Indach-Lösungen~~).

(Dachaufbauten) ⁶ Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse sind zulässig. Dacheinschnitte sind untersagt.

(Umgebung / Parkierung) ⁷ 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.

§ 12

Dorfrandzone DRZ ¹ In der Dorfrandzone DRZ sind Bauformen mit klaren, ruhigen Volumen und mit guter architektonischer Qualität zu realisieren. Diese dürfen das äussere Erscheinungsbild der traditionellen Dorfteile nicht beeinträchtigen und müssen sorgfältig gestaltete Aussenräume aufweisen.

² Die Dorfrandzone ist für Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Restaurants und bestehende Landwirtschaft bestimmt.

³ Gebäude sind mit Dächern von in der Regel mind. 20° und max. 45° Neigung zu versehen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet. ~~Der Gemeinderat kann innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Bereichs Hostet Flachdächer zulassen, sofern sich diese in ihrer kubischen und architektonischen Erscheinung gegenüber Schrägdachlösungen besser unterordnen bzw. integrieren lassen.~~

§ 13

Wohn- und Gewerbezone WG3 ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis maximal 100 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude bestimmt.

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

§ 33

Wohn- und Gewerbezone WG

In der Wohn- und Gewerbezone WG sind Wohn- und Gewerbebauten für höchstens mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Anbauten oder Nebengebäude für Garagen, Lager etc. sind gestattet.

	§ 32	
Wohnzone W3	In der Wohnzone W3 sind Ein- und Mehrfamilienhäuser mit höchstens drei Geschossen zulässig. Die dreigeschossige Überbauung mit Mehrfamilienhäusern bildet die Regel.	
	§ 31	
Wohnzone W2	In der Wohnzone W2 sind Ein- und Mehrfamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen zulässig.	
	§ 30	
Einfamilienhauszone E	In der Einfamilienhauszone E sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen gestattet. Der Gemeinderat kann den Bau von Reihen- und Terrassenhäusern gestatten.	
	§ 34	
Industriezonen JI und JII	<p>¹ Die Industriezonen J I und J II sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Auf die Wohngebiete dürfen keine störenden Immissionen einwirken. Es dürfen Wohnungen für Abwarte und Betriebspersonal errichtet werden, soweit deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.</p> <p>² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, der Parkungsverhältnisse und der weiteren Umstände des Einzelfalles über die Grenz- und Gebäudeabstände und die Begrünung.</p>	

	§ 14	
Wohnzonen W3, W2, W2H	<p>¹ Die Wohnzonen W3, W2 und W2H dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>² In den Wohnzonen W3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.</p> <p>³ In der Wohnzone W2 sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten plus eine Einliegerwohnung zugelassen. Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich. Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen. Die Dachneigung hat mind. 15° bis max. 45° zu betragen. Bei Ausgenommen sind Klein- und Anbauten sind andere Dachformen möglich.</p> <p>⁴ In der Wohnzone W2H sind je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Gebäudelänge darf max. 20 m betragen. Die Dächer und Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten. Es sind natürlich wirkende, nichtglänzende oder matt / dunkel oxidierende Eindeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind durch Ansaat einer Dachkräutermischung aus einheimischen Arten extensiv zu begrünen.</p>	
	§ 15	
Arbeitszone A	<p>¹ Die Arbeitszone A ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsnutzungen sind nur als Fabrikläden bis 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude zugelassen.</p> <p>² Nicht zugelassen sind flächenintensive Grosslagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze (Kriterium mindestens 25 Arbeitsplätze pro ha). Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.</p> <p>³ Die Bauten und Anlagen sind gegenüber dem offenen Landschaftsraum mit optisch wirksamen standortheimischen Bepflanzungen einzupassen. Die minimale Grünflächenanteil beträgt 0.1. Der Grünflächenanteil ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als aGrF gelten die extensiv ausgestalteten Grünflächen eines Grundstücks. Diese sind soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.</p>	

§ 35

Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen und dazugehörige Anlagen bestimmt.

² Ausnutzungsziffer, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände werden unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen vom Gemeinderat festgelegt.

⁴ Zur Erreichung einer **guten befriedigenden** Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. ~~Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.~~

§ 16

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 Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen auf Arealen mit umgebender Kern- und Dorfzone ist eine gute Einfügung ins Ortsbild notwendig.

§ 17

Grünzone GR

¹ Die Grünzone GR dient dem **Ortsbild- und Landschaftsschutz** sowie dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen **Gebäuden** freizuhalten.

² Nutzung und Pflege haben nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

³ Im Gebiet Häbniplatz sind der Allgemeinheit dienende Erholungseinrichtungen wie Feuerstellen, Tische und Sitzbänke zugelassen.

Landwirtschaftszonen

§ 36

Landwirtschaftszone LWZ

¹ Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obst- und Rebbau, Gemüseanbau sowie produzierender Gartenbau.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sind und sich ins Landschaftsbild einfügen. Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.

³ Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes.

§ 37

Bauten ausserhalb der Bauzone

¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bestehende Bauten und Anlagen, die den Zonenvorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude und andere Bauten 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 ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Standort, Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

⁴ Für die Erschliessung ist § 156 BauG analog anzuwenden. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen der Gemeinde möglich sind.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18

Landwirtschaftszone LWZ (M-BNO)

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

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

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

§ 19

Bauten ausserhalb der Bauzone

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 gut ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein **Grenzabstand** aus der halben **Gesamthöhe**, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

(§ 37 Abs. 1, 2 und 4 aBNO sind im eidgenössischen Raumplanungsgesetz abschliessend geregelt, vergl. Art. 22 bis 24 RPG)

§ 38

Deponiezone

¹ In der Deponiezone dürfen gemäss den Weisungen des Gemeinderates an den dafür bezeichneten Orten kleine Mengen aus lokalem Anfall abgelagert werden.

² Auf dem Areal einer mit Zustimmung des Baudepartementes bewilligten Inertstoffdeponie:

a) Inertstoffe

b) unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale

falls a) und b) den Anforderungen der TVA entsprechen;

³ kompostierbare Abfälle.

⁴ Nach Beendigung des Kompostier- und Deponiebetriebes ist das ganze Areal als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere herzurichten und untersteht den Vorschriften der Naturschutzzone.

§ 39

Busse

¹ Das flächenhafte Abbrennen von Böschungen, Feldrainen und Weiden oder das Beseitigen von Hecken kann gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. g des eidgenössischen Jagdgesetzes mit Haft oder Busse bis Fr. 20000.- bestraft werden (vorsätzlich und ohne Berechtigung, bei Fahrlässigkeit nur mit Busse).

§ 41

Unterhalt und Pflege

¹ Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18c NHG).

(bisherigen § 38 BNO weglassen)

(bisherigen § 39 BNO weglassen)

3.3 Schutzzonen und -objekte

§ 20

Naturschutzzonen im Kulturland

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

(M-BNO, gekürzt)

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

³ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

Nutzungs-
reglement ² Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement (und der Abteilung Wald des Finanzdepartementes, soweit Wald betroffen ist) ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

Stoffverordnung ³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Magerwiesen, Streuwiesen, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen ist untersagt. Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden. (Stoffverordnung)

§ 42

Naturschutzzone ¹ Die Naturschutzzone dient namentlich der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung geologisch wertvoller Objekte.

² In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung usw. sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Pflegemassnahmen.

³ Die angestrebten Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in einem speziellen Inventar beschrieben.

§ 50

Naturschutzzone ¹ Die im BKP bezeichneten Trockenstandorte und artenreichen Blumenwiesen sind von besonderem biologischen Wert und deshalb geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen, Bewässerung, Entwässerung, intensive Düngung, Umbruch und Aufforstung sind verboten.

§ 43

Wald ¹ Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung.

² Bezüglich Waldabstände gelten die kantonalen Bestimmungen.

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockenstandort / Magerwiese	orange	Extensive Wiese (Qualitätsstufe II)	Heuwiese, erster Schnitt ab 15.06., keine Düngung und Beweidung In Ausnahmefällen ist eine schonende Beweidung möglich.

³ Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis 50 a sind in den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestimmungen von § 17 NLD erlaubt.

§ 44

Waldränder

¹ Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Besonders wertvolle Waldränder sind zu erhalten, die übrigen durch geeignete forstliche Massnahmen zu verbessern. Mittelfristig ist ein stufiger Waldrand mit Mantel und ausgeprägtem Saum (Strauch- und Krautschicht) anzustreben.

§ 45

Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

¹ Die im BKP bezeichneten Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zeichnen sich aus durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und / oder besonderer Waldstrukturen und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

² Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortsheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und andern Bauten zu beachten.

³ Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

§ 40

Landschaftsschutzzone

¹ Durch Landschaftsschutz zonen werden Landschaften mit besonderem Wert geschützt.

² Bauten Terrainveränderungen und Ablagerungen in Landschaftsschutz zonen sind verboten. Die ordentliche Bewirtschaftung ist gestattet.

(Weglassen von § 43 BNO → in Forstgesetzgebung und Baugesetz geregelt)

§ 21

Naturschutzzone Wald

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

(M-BNO)

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 (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.

~~⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.~~

Zone	Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Nutzungseinschränkung
Naturschutzzone Wald	<u>N</u>	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Zone	Bez. im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Nutzungseinschränkung
Altholzinsel	<u>A</u>	Prozessschutz	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen

§ 22

Landschaftsschutzzone (M-BNO)

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und der Naturschutzzone 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 der Naturschutzzone**. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als **sechs** Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ 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.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol „L“ **und „Lf“ (Folientunnel)** 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. ~~Am Standort „Lf“ (Folientunnel) ist der Unterhalt und die Errichtung von Folientunnels für Aprikosenkulturen zugelassen.~~

§ 23

Wildtierkorridorzone
(M-BNO)

¹ Die Wildtierkorridorzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient der Vernetzung von Lebensräumen und bezweckt den Erhalt und die Verbesserung der Wandermöglichkeiten von Wildtieren.

² In der Wildtierkorridorzone ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden. Lärmimmissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Wildtierkorridorzone angewiesen sind und die freie Wildwanderung nicht behindern. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

³ Im Baugesuch ist die Standortgebundenheit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere **gewährleistet bleibt**.

§ 46

Gewässer

¹ Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 76 - 108 BauG, § 13 NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

² Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 105 BauG, Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz). Die Beseitigung von Ufergehölzen bedarf der Bewilligung durch das Baudepartement. Diese kann nur erteilt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).

³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).

⁴ Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.

§ 24

Gewässerraumzone

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

² 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.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone bzw. des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 25

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.

§ 26

Hochwassergefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessene Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind 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.

³ ~~Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.~~

~~Restgefährdung~~ ⁴ ~~In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.~~

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

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

⁵ § 36c BauV bleibt anwendbar.

~~§ 27~~

~~Freihaltegebiet Hochwasser (M-BNO)~~ ¹ ~~Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.~~

~~Streichen; seit 1.11.21 gilt § 36c BauV~~ ² ~~Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.~~

³ ~~Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~

⁴ ~~Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.~~

~~5 Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:~~

- ~~–erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,~~
- ~~–keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,~~
- ~~–der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,~~
- ~~–die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und~~
- ~~–keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.~~

~~6 In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.~~

~~§ 28~~

~~Schutz vor Oberflächenabfluss~~

~~(M-BNO)~~

~~Streichen;
seit 1.11.21
gilt § 36c BauV~~

~~1 Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.~~

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

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

§ 47

Quellschutzzone

¹ Die rechtskräftigen Quellschutzzonen sind im BKP als Orientierung eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind im rechtskräftigen Schutzzonenreglement festgelegt. Dieses kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² Im übrigen gilt die Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Ausführungsvorschriften (§ 36 EG GSchG vom 11.1.1977, §§ 8 und 9 V EG GSchG v. 16.1.1978).

(Aufhebung § 47, da Grundwasserschutzzonen / Quellschutzzonen im übergeordneten Recht geregelt sind.)

§ 48

Hecken
Baumgruppen
Einzelbäume

¹ Die im BKP bezeichneten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume einschl. Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sind geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

⁴ Eine Beseitigung kann ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern und die Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen, § 13 Abs. 3 NLD) vorliegt. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 27

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 Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölz	grüne Signatur	- Brut- und Naherholungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerte Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
wertvoller Waldrand	gelb schraffiert	- biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte	- gestufte, gebuchtete oder aufgelichtete Waldränder schaffen / erhalten
Einzelbaum Baumgruppen	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Objekte	punktierte braune Linien / braune 4-eckige Punkte	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Moränenwälle, Schmelzwasserrinnen und Eratiker
Feuchtstandort / Weiher	blauer Punkt	- Laichgebiet, Brutbiotop - Verlandung aufhalten	- kein Betreten und Befahren der Wasserfläche - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Gewässersanierungen ausserhalb Vegetationsperiode (Nov. bis Jan.)
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 49

Hochstamm Obstgärten

Hochstamm-Obstgärten sind biologisch besonders wertvoll und prägen Dorfbild und Landschaft um Egliswil wesentlich. Sie sind darum im öffentlichen Interesse wo immer möglich zu erhalten bzw. zu fördern. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Pflege gemäss separatem Nutzungsreglement mit Beiträgen unterstützen.

§ 51

Aussichtslagen

Im Bereich der im BKP bezeichneten Aussichtslagen dürfen weder Bauten noch Anlagen erstellt werden, die die Aussicht behindern könnten.

§ 53

Naturobjekte

Die im BKP als Naturobjekte bezeichneten Elemente (Moränenwälle, Schmelzwasserrinnen und Erratiker) sind von besonderem naturkundlichem Wert und sind zu erhalten.

§ 52

Kant. Denkmalschutzobjekte

¹ Im BKP sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte als Orientierungsinhalte eingetragen.

² Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden (§ 18 Abs. 2 des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975).

§ 28

Hochstammbäume

¹ Das Landschaftsbild wird von hochstämmigen Bäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

² Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neupflanzungen unterstützen.

(Aufhebung § 52, da Kantonale Denkmalschutzobjekte in übergeordnetem Recht geregelt werden.)

§ 29

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Brunnen, Grenzsteine) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 30

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind nach Möglichkeit zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

Gebäude mit Volumenschutz

² Das im Bauzonenplan blau bezeichnete Gebäude ist für das Ortsbild von besonderem Wert und in seinem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen darf es abgebrochen werden, sofern die Erstellung eines Ersatzbaus im bisherigen Volumen gesichert ist. Von den bisherigen Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Analog § 49 Abs. 3 BNO gilt eine erweiterte Bewilligungspflicht.

§ 18

Ausnutzungsziffer ¹

²

Im Dachgeschoss werden (dazu) jene Geschossflächen mit Raumhöhen von mehr als 1.40 m mitgerechnet, sofern die höchste Raumhöhe 2.20 m übersteigt.

Hiervor werden nicht angerechnet

- i. Unbeheizte Wintergärten, soweit deren Flächen kleiner als 15 m² sind.

§ 17

Zulässigkeit von Betrieben

¹ In den Wohnzonen E, W2 und W3 ist reiner Wohnbau zulässig. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte sind zugelassen (Beispiele: kleiner Coiffeursaloon, kleines Fotoatelier usw.).

² In den übrigen Bauzonen sind mässig störende Betriebe wie Läden, Büro- und Geschäftshäuser, Kinos, Gaststätten, Werkstätten mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen zugelassen (Beispiele: grössere Verkaufsläden, Buchdruckerei, Getränkehandlung usw.).

³ Stark störende Betriebe sind im ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig.

4.1 Ausnutzung

§ 31

Ausnutzungsziffer ¹ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Der Nutzungsbonus beträgt pro Wohneinheit 15 % der anrechenbaren **Geschossfläche**; die zulässige Fläche für den verglasten Balkon oder Sitzplatz oder Wintergarten beträgt max. 20 m².

(aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)

(aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)

~~§ 34~~

~~Verkaufsflächen~~ ¹ ~~Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff "Verkaufsflächen".~~
(neu in § 15d BauV geregelt)

4.2 Abstände

§ 32

Wärmepumpen ¹ Wärmepumpen sind grundsätzlich innerhalb von Gebäuden aufzustellen. Falls dies **technisch** nicht möglich ist, müssen aussen aufgestellte Wärmepumpen ans Gebäude gestellt werden.

§ 33

Genehmigung Grenzabstände ¹ Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion oder Aufhebung der in § 9 Abs. 1 BNO festgelegten **Grenz-** und **Gebäudeabstände** sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden.

§ 34

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.

§ 35

Abstand gegenüber dem Kulturland (vgl. § 29 BauV) ¹ Gegenüber dem Kulturland, wo die Bauzonengrenze nicht gleichzeitig als Parzellengrenze gilt, ist für neue oberirdische **Gebäude** ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei **Klein- und Anbauten** sowie bei **unterirdischen 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.

§ 36

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 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.

§ 23

Grenzabstand ¹⁻⁵ (Definitionen neu in § 47 BauG sowie § 19, 21, 26 BauV geregelt)

⁶ Tiefbauten sind Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 0.80 m überragen (§ 10 Abs. 2 BauG). Sie dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten störende Wirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m.

⁷ Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch schriftliche, vom Gemeinderat zu genehmigende Vereinbarung unter Grundeigentümern ungleich verteilt werden (§ 164 Abs. 3 BauG).

§ 26

Gebäudeabstand ¹⁻² (Definitionen neu in § 47 BauG sowie § 19, 21, 26 BauV geregelt)

³ Wenn auf einer Nachbarparzelle vor Inkrafttreten dieser Bauordnung ein Gebäude mit zu geringem Grenzabstand errichtet wurde, muss für den Neubau mindestens der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden.

⁵ Gegenüber Hauptgebäuden haben Klein- und Anbauten ein Gebäudeabstand von 4.00 m einzuhalten. Wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten auf dem gleichen Grundstück reduzieren.

³ Stützmauern, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich zum Abstand gemäss Abs. 1 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Einfriedigungen dürfen max. 1.80 m hoch sein.

4.3 Arealüberbauung

§ 37

Arealüberbauungen
¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbauweise eine um 3 m erhöhte **Fassadenhöhe** zugelassen werden, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein zusätzlich nutzbares **Attikageschoss** oder **Dachgeschoss** aufweisen.

³ In der Wohnzone W2 können bis zu vier Wohneinheiten zugelassen werden.

4.4 Weitere Definitionen

§ 38

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.

§ 55

Arealüberbauungen
¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen E, W2, W3 und WG zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone E und W2	2000 m ²
Zone W3 und WG	3000 m ²

Zonenabweichung
² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen gemäss § 54 Abs. 2 BNO sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig

	Zone E/W2/w3/WG
AZ	+10% (über der zonengemässen AZ)
Gebäuelänge	frei
zusätzliche Geschosse	keine

4.3 Weitere Definitionen

§ 19

Abgrabungen
² Untergeschosse, die das nicht wesentlich veränderte Terrain auf einer Länge von 50 % deren Gebäudeabwicklung um mehr als 0.80 m in der Ebene oder um mehr als 1.20 m am Hang überschreiten, gelten als Vollgeschosse. Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer maximalen Länge der Hälfte der Fassadenlänge sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

5.1 Erschliessung

§ 63

Verkehrsanlagen ² Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen, wenn sie dem Überbauungsplan oder, bei Fehlen eines solchen, dem Verkehrsaufkommen entsprechen.

³ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 68

Grundsatz ¹ Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften und von Strassen nicht gefährdet werden (§ 167 Abs. 1 BauG).

§ 6

Baulücken ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

5.1 Baureife, Erschliessung

(bisheriger § 63 Abs. 2 BNO in § 19 Abs. 3 BauV geregelt)

(bisheriger § 63 Abs. 3 BNO in § 101 BauG / § 19 BauV geregelt)

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 39

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.

§ 40

Beschädigte Bauten und Anlagen ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden, **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 Wohnhygiene

§ 74

Innenräume

¹ Die Situierung der Bauten hat auf genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen.

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

³ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 5 m² ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen, Kellerräume müssen eine lichte Höhe von 2.20 m aufweisen

⁴ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen.

⁵ Für Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

§ 75

Mehrfamilienhäuser

¹ Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen gelten folgende Bestimmungen:

a) Wohnungen in Erdgeschossen müssen grosszügige Aussensitzplätze und Wohnungen in Obergeschossen gut nutzbare, mindestens 1.80 m tiefe Wohnbalkone aufweisen. Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

b) Es sind Abstellräume von mindestens 3 m² pro Wohnung auf den Geschossen und separate, abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m² zu schaffen. Zudem sind genügend grosse, von aussen zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie die notwendigen Wäschetrocknungsräume vorzusehen.

5.3 Energieeffizienz

§ 41

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie, aus Abwärme oder zentral hergestellte erneuerbare Energie zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

5.4 Wohnhygiene

§ 42

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 nicht zugelassen.

§ 43

Raummasse,
Fenstergrössen

(bisheriger Abs. 1 /
2 neu in § 36a
BauV geregelt)

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

Lichte Höhe

. Vollgeschoss

mind. 2.30 m

. Dachgeschoss

mind. 2.30 m (auf mind. 5 m²)

Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich

Fensterfläche

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

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

Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen sind möglich.

Nebenräume

² Für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern gelten folgende Masse:

. Abstellraum pro Wohnung

mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

. Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m²

. Keller für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

§ 100

Bezug der Bauten ¹ Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind.

² Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.5 Ausstattung

§ 65

Parkfelder ³ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

⁴ An Erschliessungsstrassen von mehr als 15 % Neigung können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur angrenzenden Fahrbahn hat im Minimum 2.00 m gegenüber einem Gehweg 1.00 m zu betragen. Dachvorsprünge sind auf maximal 50 cm an die Strassengrenze gestattet.

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

~~⁴ In der Dorfzone und der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.~~

§ 44

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.

5.5 Ausstattung

§ 45

Parkfelder ¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität und ausreichende Grünflächen resultieren. **Sie sind mit Sträuchern sanft zu integrieren und mit Bäumen zu beschatten.**

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.

⁴ In der Kernzone und in der Dorfzone haben Anlagen zur Anlieferung und Parkierung gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 46

Velos ¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV **erwähnten** VSS-Norm, **die als Richtlinie gilt.**

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

§ 66

Kinderspielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern (mehr als 3 Wohnungen) sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

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

³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 70 Abs. 1

c) Es sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht geschützte Containerplätze sowie Kompostierungsmöglichkeiten zu schaffen.

§ 47

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.

§ 48

Entsorgungsanlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 56

Ortsbildschutz

¹ Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen, insbesondere Gebäude, haben sich in bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

³ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen sowie auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen.

§97

Begutachtung

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- a) das Orts- oder das Landschaftsbild wesentlich berührt wird;
- b) Baugesuche von Arealüberbauungen eingereicht werden (Gutachten obligatorisch);
- c) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- d) Industriebauten erstellt werden;
- e) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden;
- f) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen;

....

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 49

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 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 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.

³ In der Kernzone, Dorfzone und **Dorfrandzone** sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig, **soweit der Erhaltungszweck betroffen ist, und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden. Neueindeckungen von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. sind meldepflichtig.**

Siedlungsrand

⁴ 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.

§ 22

Dachformen /
Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer in quartierüblicher Neigung und Ausgestaltung sowie quartierübliche Dachvorsprünge zulässig.

² Dachaufbauten dürfen sich auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge ausdehnen. Sie sind, insbesondere bei ortsüblichen Altbauten, in ausgewogenem Verhältnis von der Dachtraufe zurückzusetzen. Dachfenster und Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden und den umliegenden Bauten harmonisieren. Im Dorfkern sind nur kleinflächige, nicht störende Dachfenster zugelassen.

³ In der Dorfkernzone sowie an empfindlichen Lagen von Gebäuden sind Flachdächer unzulässig.

§ 59

Terrain-
veränderungen

¹ Die Bewilligung für Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, gefährdet oder den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dienende Biotopie, wie Tümpel, Sumpfgebiete, Riede, Hecken und Feldgehölze vernichtet würden.

§ 67

Umgebungs-
arbeiten

Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 50

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 Dorf-, Kern- und **Dorfrandzone** Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

² Mit Ausnahme begehrter Terrassen und von Solaranlagen sind **auf Hauptbauten** Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen. **Kombinationen von Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zugelassen.**

³ Die Bewilligungspflicht bzw. -befreiung von Solaranlagen richtet sich nach Art. 18a RPG, Art. 32a RPV und § 49a BauV.

§ 51

Aussenraum-
gestaltung

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 sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten und nach Möglichkeit 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. Reine Schottergärten sind bis max. 20% der anrechenbaren Grundstückfläche zugelassen.

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.~~

6.2 Umweltschutz

§ 70

Übermässige
Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten (Umweltschutzgesetzgebung, § 160 Abs.1 5auG). Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.

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 (§ 160 Abs. 2 BauG).

³ In den Bauzonen ist die beschränkte Kleintierhaltung gestattet, soweit sich der Charakter des betreffenden Quartiers dazu eignet, jedoch ist im Interesse des gesunden Wohnens die Neueinrichtung von

- Mastbetrieben
- Hühnerfarmen
- Hundezüchtereien und -asylen

verboten. Erweiterungen und Umbauten bestehender Betriebe sind nur im Rahmen von § 28 BNO zulässig.

⁴ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehren sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

§ 58

Deponien

Ablagerungen, insbesondere von Abbruchfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nur in den Industriezonen zulässig. Weitere Ablagerungen sind nur im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig (siehe § 38 BNO).

6.2 Umweltschutz

§ 52

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres 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 oder Strahlen.

³ Es sind alle 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.

§ 53

Material-
ablagerungen

¹ Die Zwischenlagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Dauer, Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

Gebühren § 96
1

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

Aufhebung bisherigen Rechts § 107
Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 10 April 1984 aufgehoben

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 54
Zuständigkeit 1 Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Baugesuchen Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 55
Gebührenreglement 1 Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 56
Aufhebung bisherigen Rechts 1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 14. Dezember 1993 und 19. Mai 1995 (genehmigt vom **Grossen Rat** am 17. Dezember 1996).
b) Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 14. Dezember 1993

§ 57
Übergangsrecht 1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

§ 58
Inkrafttreten 1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.