

Gemeinde Dintikon

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 30. Mai 1997 / 28. Oktober 1997

rechtskräftige BNO

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

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

Stand: 10. Mai 2017 / 08. August 2017, Entwurf Vorprüfung und Mitwirkung

Mitwirkung vom: 21.08.2017 bis 30.09.2017

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>

2. TEIL Raumplanung

	§ 3
Kommunale Planungsgrundsätze	<p>¹ In Anwendung dieser BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde in Volumen und Art der Bebauung- Schwerpunktbildung für lokales Gewerbe und Dienstleistungen im Bereich der Kernzone.- Einbezug der kantonalen Verbindungsstrassen in den gestalteten Dorfraum.- Förderung des Naherholungsraumes und dessen Zugänglichkeit aus dem Siedlungsgebiet.

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt__- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Kommunale Planungsgrundsätze <i>(Ziele aus Entwicklungskonzept)</i>	<p>¹ <u>Die Bau- und Nutzungsordnung dient der</u></p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Schaffung der Voraussetzungen für eine massvolle Bevölkerungsentwicklung, welche sich primär an qualitativen Wachstumszielen und an der dörflichen Struktur orientiert</u>- <u>Entwicklung und Stärkung eines Dorfzentrums</u>- <u>Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze</u>- <u>Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung</u>- <u>Förderung einer intakten Natur- und Kulturlandschaft sowie der Erhaltung des Naherholungsgebiets.</u> <p>² <u>Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.</u></p>

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
Nutzungspläne ¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen im kleineren Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Nutzungspläne *(bisherigen § 4 BNO aufheben)*

§ 5
Gestaltungspläne ¹ Gestaltungspläne können gemäss § 3 Abs.2 AbauV von den Bestimmungen der BNO und des Bauzonenplanes abweichen. Nicht zulässig ist die Erhöhung der Anzahl Geschosse.

§ 4
Sondernutzungsplanung *(bisherigen § 5 Abs. 1 BNO, zusätzliches Vollgeschoss soll neu möglich sein)*

¹ Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,
- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Überbauung grösserer Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- wenn schwierige topografische Verhältnisse oder exponierte Lagen eine besondere Sorgfalt zur Integration von Bauten ins Gelände erfordern,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes oder des öffentlichen Raumes angestrebt wird.
- Wenn die Umsetzung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO dies erfordert.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 6
Weitere Planungsinstrumente ¹ Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Inventare, Verkehrsrichtplan und dgl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

§ 5
Kommunale Richtpläne ¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

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

§ 6

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die kommunalen Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

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

§ 7

Innere
Siedlungs-
entwicklung

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

² Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen. Zu diesem Zweck wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

³ Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern. Sie stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Hinweis § 24 Abs. 2 BNO97 Mehrlängenzuschlag:
Wird die Gebäudelänge nach § 7 BNO überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.
Bei versetzten Grundrissen verringert sich der Zuschlag um das Mass der Staffelung

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grenzabstand (m)	Mehrlängenzuschlag (m)	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone D	2	--	x	--	III	§ 8
Kernzone K	3	--	x	(20)	III	§ 9
Wohnzone 2 W2	2	0.4	4	15	II	§ 10
Wohnzone 3 W3	3	0.6	6	20	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	2	0.45	4	15	III	§ 11
Gewerbezone Ge	x	--	x	--	III	§ 12
Industriezone I	x	--	x	--	IV	§ 13
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen öBA	x	--	x	--	II	§ 14
Grünzone G	--	--	--	--	II	§ 15

² Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interesse im Einzelfall fest. Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Grundsätzliches:
• Ausnutzungsziffer beibehalten nach Grundsatzdiskussion
• Höhenmasse über Vollgeschosse / Gesamthöhe definiert
• Mehrlängenzuschlag aufgehoben

Bauzonen	Vollgeschosse	Grenzabstand (m)	Ausnutzungsziffer	Gesamthöhe (m)	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone D	(2)	(4)	--	--	III	§ 9
Kernzone K	(3)	(4)	--	--	III	§ 10
Wohnzone 2 W2	2	4	<u>0.45</u>	<u>11</u>	II	§ 11
<u>Wohnzone -3</u> W-3	<u>2 / 3 *</u>	<u>4</u>	<u>0.50</u>	<u>11</u>	<u>II</u>	§ 11
Wohnzone 3 W3	3	<u>5</u>	<u>0.60</u>	<u>14</u>	II	§ 11
Wohn- / Gewerbezone 2 WG2	2	4	<u>0.50</u>	<u>11</u>	III	<u>§ 12</u>
Wohn- / Gewerbezone 3 WG3	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>0.65</u>	<u>14</u>	III	<u>§ 12</u>
Arbeitszone A	--	x	--	<u>§ 8 Abs. 4</u>	<u>§ 8 Abs. 4</u>	§ 13
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen öBA	x	x	--	--	III	§ 14
Grünzone G	--	--	--	--	II	§ 15

Festlegung durch Gemeinderat

Richtmasse

Arbeitszone

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

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

⁴ In den Arbeitszonen A sind die Empfindlichkeitsstufen und die Gesamthöhen im Bauzonenplan festgelegt.

Höhenbonus
Zone W-3

⁵ Werden in der Zone W-3 (mit * bezeichnetes Mass) 3 Vollgeschosse realisiert, ist darüber liegend kein Attikageschoss oder Dachgeschoss zulässig.

Vollgeschosse
bei bestehenden
Bauten

⁶ Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

Höhenbonus
Zone A

⁷ In der Zone A/IV kann der Gemeinderat in Abweichung des im Bauzonenplan bezeichneten Masses eine Gesamthöhe bis 30 m bewilligen, falls dies betrieblich notwendig ist und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.5 m aufweisen.

⁸ ___ In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine **Geschosshöhe** von 5 m aufweisen. In solchen Fällen sind Abweichungen von der Höhe der **Vollgeschosse** gegenüber § 22 BauV zulässig.

§ 8

§ 9

Dorfzone

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und der Pflege des von Landwirtschaftlichen Bauten geprägten Dorfteiles. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe gem. § 25 Abs. 2 sowie Landwirtschaft.

Dorfzone
D

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

Eingliederungs-
pflicht

² Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

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

Bauweise

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen festgelegt. Der traditionelle Siedlungscharakter und die herkömmliche Bauweise sind zu beachten.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden.

⁴ Die maximale Geschosshöhe gilt für die zur Strasse hin in Erscheinung tretende Fassade. Talseitig kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine Überschreitung der Untergeschoss-Definition ABauV zulassen.

⁴ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

Dachgestaltung

⁵ Hauptbauten müssen Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 40° aufweisen. Die Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen richtet sich nach § 16 Abs. 1 und 2 ABauV. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster von mehr als 0.5 m² Rohlichtmass sind nicht erlaubt. Die Kniestockhöhe darf 0.8m nicht übersteigen.

⁵ Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse und Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Dacheinschnitte sind untersagt.

- Freiräume ⁶ Die strassenseitigen Freiräume sind dem Dorfcharakter entsprechend zu gestalten. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
- Bewilligungspflicht ⁷ Bauten und Anlagen nach § 30 Abs. 1 lit.c) bis e) und Abs. 2 ABauV sind bewilligungspflichtig und müssen sich gut in das Dorfbild einfügen.
- Beratung ⁸ Die Gemeinde bietet zur Erhaltung und Pflege des Ortsbildes eine fachliche Beratung an. Bauvorhaben sind dem Gemeinderat dafür möglichst frühzeitig anzuzeigen.

§ 9

- Kernzone ¹ Die Kernzone dient der Entwicklung eines Dorfkerns in gemischter Nutzung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe gem. § 25 Abs. 2. Landwirtschaftliche Bauten sind zugelassen.
- ² Angestrebt wird eine hohe Nutzungsdichte. Für Bauten, welche das Nutzungsvolumen der zonentypischen Bauweise um mehr als die Hälfte unterschreiten, kann der Gemeinderat die Bewilligung versagen.
- ³ Die maximale Geschosshöhe gilt für die zur Strasse hin in Erscheinung tretende Fassade. Talseitig kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine Überschreitung der Untergeschoss-Definition ABauV zulassen.
- ⁴ Freiflächen zwischen Bauten und Strassenraum sind als Dorfraum offen zu gestalten.

- ⁶ 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.

(Bewilligungspflicht im Abschnitt 6.1 zusammenfassend regeln)

- ⁷ Die Gemeinde bietet zur Erhaltung und Pflege des Ortsbildes auf Kosten der Bauherrschaft eine fachliche Beratung an. Bauvorhaben sind dem Gemeinderat dafür möglichst frühzeitig anzuzeigen.

§ 10

Kernzone
K

- ¹ Die Kernzone K dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung entlang der Dorfstrasse und der Mitteldorfstrasse mit ortsbaulichem Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe, örtlich differenzierten typischen Baustrukturen und Aussenräumen sowie einer attraktiven Nutzungsdurchmischung.
- ² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe und Wohnen.
- ³ Gestützt auf einen Gestaltungsplan können im Dorfzentrum an zwei Standorten Verkaufsflächen zugelassen werden, die über eine Nettoladenfläche von 500 m² pro Gebäude hinausgehen, maximal jedoch 1'500 m² je Standort aufweisen.
- ⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des dörflich geprägten Ortskernes beitragen und einen räumlichen Bezug zum Strassenraum und den allgemein zugänglichen Freiräumen herstellen. Durch ortsbaulich zusammengefasste Anordnungen sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Strassenräume, Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.
- ⁵ Die Hauptbauten sind mit Schrägdächern (Krüppelwalm-, Walm-, Satteldächer) von in der Regel mind. 25° und max. 45° zu versehen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild angepassten Materialien und Farben einzudecken.
- ⁶ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 10

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Gewerbe gem. § 25 Abs. 1 ist zugelassen.

² In der W2 dürfen höchstens 5 Wohneinheiten zusammengebaut werden.

³ Die W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 11

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und Gewerbe gem. § 25 Abs. 2 bestimmt.

§ 12

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist für Gewerbe gem. § 25 Abs. 2 bestimmt.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Eine Grünflächenziffer von 0.05 ist einzuhalten. Begrünte Dächer sind an die Grünflächenziffer anrechenbar.

§ 11

Wohnzonen W2, W-3, W3

¹ Die Wohnzonen W2, W-3 und W3 dienen dem Wohnen. ___ Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

³ ___ In den Wohnzonen W3 und W-3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

§ 12

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude und für Restaurants bestimmt.

² Gewerblich genutzte Bauten und Aussenanlagen müssen sich gut in die bestehenden, kleinteiligen Siedlungsstrukturen integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen.

³ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 13

Arbeitszone A

¹ Die ___ Arbeitszone 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.

² Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind auf maximal 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort begrenzt.

§ 13

Industriezone

¹ Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Begrünte Flächen sind im Umfang von insgesamt 10% der anrechenbaren Landflächen zu sichern. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Diese Anforderungen sind mit dem Baugesuch in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen.

⁴ Die Bauten und Anlagen sind gegenüber dem offenen Landschaftsraum mit optisch wirksamen Bepflanzungen einzupassen.

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

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

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

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

§ 15

Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Erhaltung von Grünraum innerhalb des Baugebietes, namentlich

- dem Sichtschutz zur angrenzenden Wohnzone entlang der Industriezone im Henschikerfeld
- dem Schutz von Mühleweiher mit deren Umgebung und Uferbestockung

² Die Gestaltung und Bepflanzung der Grünzone ist auf den Schutzzweck auszurichten. Sie ist mit einheimischen Arten vorzunehmen.

³ Bauten und Anlagen sind untersagt soweit sie nicht dem Schutzzweck oder dem Zugang und Unterhalt dienen.

§ 15

Grünzone
G

¹ Die Grünzone dient der Erhaltung von Grünraum innerhalb des Baugebietes, namentlich

- dem Sichtschutz zur angrenzenden Wohnzone entlang der Arbeitszone im Henschikerfeld
- dem Schutz des Areals Mühleweiher / Neumatt mit dessen Umgebung

² Die Gestaltung und Bepflanzung der Grünzone ist auf den Schutzzweck auszurichten. Sie ist mit einheimischen Arten vorzunehmen.

³ Bauten und Anlagen sind untersagt, soweit sie nicht dem Schutzzweck oder dem Zugang und Unterhalt dienen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 16

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden 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, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 16

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die ___ bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion ___ sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG sowie von Art. 16a bis RPG 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.

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Bepflanzung gut 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.

§ 17a

Speziallandwirtschaftszone SL

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und pflanzlicher Erzeugnisse dienen.

² Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Sie müssen zurückgebaut werden, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden.

³ In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 18

- Feuchtstandorte
- ¹ Feuchtstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit schutzwürdigen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf feuchtem Untergrund.
- ² Ihre Nutzung beschränkt sich auf einen Schnitt im Herbst oder Winter. Das Schnittgut ist wegzuführen, allenfalls talseitig am Rand zu deponieren.
- ³ Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutzzweck dienen.
- ⁴ Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Entwässerung, Umbruch, Beweidung und Aufforstung sind nicht gestattet.

§ 19

- Besondere Waldstandorte
- ¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Pflege und Unterhaltsbestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan festgelegt.
- Waldränder
- ² Zur Erhaltung, bzw. Schaffung eines biologisch und landwirtschaftlich wertvollen geschlossenen Waldmantels sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung mit standortgemässen einheimischen Strauch- und Baumarten zu verjüngen.
- Waldweiher
- ³ Die im Wald gelegenen Weiher (Rudenweiher, Ebniweiher, Birehäuliweiher, Heerelochweiher) sind schützenswerte Amphibienbiotope. Sie sind als solche zu erhalten und zu fördern.
- ⁴ Das Aussetzen von Fischen ist nicht erlaubt. Die angrenzende forstwirtschaftliche Nutzung ist so zu beschränken, dass ein genügender Lichteinfall und eine vielfältige, standortgerechte Pflanzengemeinschaft gewährleistet ist.
- ⁵ Beim Heerelochweiher ist dessen Funktion als Sandfang vorbehalten.

3.3 Schutzzonen

§ 18

- Feuchtstandorte
- ¹ Feuchtstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit schutzwürdigen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf feuchtem Untergrund.
- Feuchtstandorte
Gyselmatt und
Waldwiese unterhalb Hasel*
- ² Ihre Nutzung beschränkt sich auf einen Schnitt im Herbst oder Winter. Das Schnittgut ist wegzuführen, allenfalls talseitig am Rand zu deponieren.
- ³ Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutzzweck dienen.
- ⁴ Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Entwässerung, Umbruch, Beweidung und Aufforstung sind nicht gestattet.

§ 19

- Naturschutzzone Wald
- ¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft vor allem Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).
- 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 (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss „Die Waldstandorte des Kantons Aargau, Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen,
<u>Naturwaldgemässe Bestockung</u> N	- <u>Naturwaldgemässe Bestockung</u>	- <u>Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</u>
<u>Feucht- und Nassstandorte</u> FN	- <u>Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften und seltener Strukturen</u>	- <u>dem Feuchtgebiet angepasste Pflegemassnahmen</u>

⁵ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen,
<u>Altholzinsel Birehäuli</u>	- <u>Naturwaldreservat; von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse</u>	- <u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u>

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs 1

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

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 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.

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 Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Hochwasser-
gefahrenzonen

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.

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 HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

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.

§ 22

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Die Freihaltegebiete Hochwasser sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte und dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² 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.

³ 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Natur- und Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden. (Liste siehe Ziff. 9, Anhang 1, Seite 16, BNO).

² Findlinge an ihrem Standort sind wichtige erdgeschichtliche Zeugen. Sie dürfen ausserhalb Baugebiet weder beschädigt noch in ihrer Lage verändert werden.

³ Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 22

Heckenschutz

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Hecken - einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken - sind landwirtschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind zu pflegen, allenfalls abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Das Abbrennen oder chemisches Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt.

² Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

3.5 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte

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

² Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Naturobjekte aus:

<u>Naturobjekt</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung</u>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 selektiv auf Stock setzen - Artenreichtum möglichst erhöhen - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb der Hecke und des Krautsaumens
Feuchtgebiete / Weiher F2.3.2 / F2.weiher	- Erhaltung und Förderung als Amphibienbiotop - Funktion als Sandfang bei F3.2.3 bleibt vorbehalten	- Verlandung verhindern / periodische Pflegemassnahmen im Herbst

<u>Geologische Aufschlüsse</u> G3.8.1 / G3.8.2	- <u>Sandsteininformation erhalten</u> - <u>Nagelfluhaufschluss erhalten</u>	- <u>vollständiger Einwuchs durch Sträucher und Krautschicht verhindern</u>
<u>Aussichtspunkt</u>	- <u>Aussicht freihalten</u>	- <u>Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</u>

³ Findlinge an ihrem Standort sind wichtige erdgeschichtliche Zeugen. Sie dürfen ausserhalb Baugebiet weder beschädigt noch in ihrer Lage verändert werden.

§ 23

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind in Bauweise und Bausubstanz von besonderem Wert. Eine Teilabbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn ein bewilligtes, die schützenswerten Sachverhalte berücksichtigendes Umbauprojekt vorliegt. Bezüglich Stellung und Volumen gelten die Bestimmungen von Abs. 2.

² Die im Bauzonenplan grün bezeichneten Gebäude sind in Stellung und Volumen für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie dürfen an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem 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 sowie umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohnhygienischen Gründen (z.B. genügende lichte Höhe gemäss § 43 BNO) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine situationsgerechte Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

§ 25

Kulturobjekte

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

	§ 24
Ausnutzungsziffer	¹ Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer werden Räume im Dach-Attika- und Untergeschoss nicht angerechnet.
Firsthöhe	³ Die Firsthöhe darf nicht höher als 45 Grad bzw. höchstens 4.5 m über der sich aus der zulässigen Geschosshöhe ergebenden Gebäudehöhe liegen.
Geschosshöhe	⁴ Eine Ueberschreitung der durchschnittlichen Vollgeschosshöhe ist in dem Mass zulässig, als die Mehrhöhe in der Kniestockhöhe kompensiert wird.

	§ 25
Gewerbe	¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind nur in der Gewerbezone zulässig.

4.1 Ausnutzung

	§ 26
Ausnutzungsziffer	¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsbe-rechnung nicht angerechnet. ² 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 10% der anrechenbaren Geschosshöhe der Wohneinheit; die zulässige Fläche für den verglasten Balkon oder Sitzplatz oder Wintergarten beträgt max. 16 m ² .

4.2 Gewerbe

	§ 27
Nicht störende Gewerbe	¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr ____, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. <u>In Zonen, wo die zulässige Nutzung auf nicht störendes Gewerbe beschränkt ist, sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw), nicht zulässig.</u>
Mässig störende Gewerbe	² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind ____. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als <u>stark</u> störend.
	§ 28
Verkaufsflächen	¹ <u>Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.</u>

4.3 Abstände

§ 24

Mehrlängen-
zuschlag

² Wird die Gebäudelänge nach § 7 (Tabelle) überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäude-seiten um einen Viertel der Mehrlänge, bis zu einem maximalen Zuschlag von 4 m. Bei versetzten Grundrissen verringert sich der Zuschlag um das Mass der Staffelung.

§ 29

Strassenabstand
gegenüber Gemein-
destrassen

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

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

³ Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 0.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. [Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.](#)

§ 30

Abstand gegenüber
dem Kulturland
(vgl. § 29 BauV)

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

§ 31

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.

§ 26

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind ab einer anrechenbaren Landfläche von 4000 m² zulässig. In der Dorfzone ist die Arealüberbauung nicht gestattet.

§ 32

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W-3, W3 und WG3 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 der Gemeinderat mit Ausnahme der Zone W-3, auf Antrag des Fachgutachters und abweichend von § 9 BNO, ein zusätzliches **Vollgeschoss** gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise zulassen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

4.4 Weitere Definitionen

§ 33

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 betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 27

Benützung von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 28

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 29

Nachisolation

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

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 34

Benennung, Nummerierung

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

Benützung von Privateigentum

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 35

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.

(bisherigen § 29 BNO aufheben, ist in § 36 BauV geregelt)

5.3 Wohnhygiene

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 37

Raummasse, Fenstergrössen,

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Lichte Höhe

- . Vollgeschoss mind. 2.30 m
- . Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche pro Zimmer

Fensterfläche 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.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- . für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- . Für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

§ 30

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 31

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

- . Vollgeschoss mind. 2.30 m
- . Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

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

Keller

- . für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- . Für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

§ 32

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.

§ 33

Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 38

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.

§ 39

Velos

¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

Kinderwagen

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

§ 40

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Bei Gebäuden mit mehr als 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.

§ 34

Autoabstellplätze

¹ Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze sind Nutzflächen im Dach- und Untergeschoss einzubeziehen.

² Vorfahrten zu Garage- oder Zufahrtstoren müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 41

Parkfelder

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 2 Besucherparkfelder auszuweisen.

² Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren. Die Einfahrtsbereiche und Vorplätze dürfen maximal 7 m breit sein.

³ Vorfahrten zu Garage- oder Zufahrtstoren müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

⁴ 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.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 42

Allgemeine
Anforderungen

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

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

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 fordern
- 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.

§ 43

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 Kernzone und der Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

² Mit Ausnahme begehbbarer Terrassen und Solaranlagen sind auf Hauptbauten Flachdächer und Pulldächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

Aussenraum-
gestaltung

§ 35

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Die Umgebungsgestaltung muss aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich sein.

Material-
ablagerungen

§ 36

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist bewilligungspflichtig.

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

Aussenraum-
gestaltung

§ 44

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, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein. Stützmauern sind in der Regel zu begrünen.

² Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuches. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Material-
ablagerungen

§ 45

¹ Die dauerhafte Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist bewilligungspflichtig.

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

§ 37

Einwirkungen

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 46

Aussen
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen und von 24.00 Uhr bis 05.00 Uhr einzustellen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 38
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.
	§ 39
Gebührenreglement	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 Übergangsbestimmung

	§ 40
<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Zonenplan vom 30. Juni 1981 b) die Bauordnung vom 30. Juni 1981 c) die Nutzungsordnung vom 21. Dezember 1993

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 47
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.
	§ 48
Gebührenreglement	¹ Die Gebühren und die <u>Verrechnung</u> der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 49
<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) <u>der Bauzonenplan Dintikon vom 28. Oktober 1997</u> b) <u>der Kulturlandplan Dintikon vom 21. Dezember 1993</u> c) <u>die Bau- und Nutzungsordnung vom 28. Oktober 1997</u>
	§ 50
Übergangsrecht	¹ <u>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</u>