



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung  
Teiländerung Schwaderhof beschlossen

am 26. November 1999 und  
am 16. Mai 2003

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Sig. Max Gloor

Sig. Heinz Glauser

---

Vom Regierungsrat genehmigt am 4. April 2001 und am 10. September 2003

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel.....	5
1.2 Übergeordnetes Recht .....	5
<b>2. RAUMPLANUNG</b>	<b>6</b>
2.1 Planungsinstrumente .....	6
2.3 Sondernutzungsplanung.....	6
<b>3. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
3.1 Bauzonen .....	7
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle .....	7
3.1.2 Kernzone, Dorfzone .....	8
3.1.3 Wohnzonen.....	9
3.1.4 Mischzonen .....	9
3.1.5 Gewerbezone.....	12
3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	13
3.1.7 Grünzone.....	13
3.2 Landwirtschaftszonen .....	13
3.2.1 Landwirtschaftszone .....	13
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone.....	14
3.2.3 Magere Fettwiesen .....	14
3.3 Schutzzonen.....	14
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland .....	14
3.3.2 Besondere Waldstandorte .....	15
3.4 überlagerte Schutzzonen.....	16
3.4.1 Landschaftsschutzzone .....	16
3.4.2 Quellwasserschutzzone .....	16

3.5. Schutzobjekte .....	17
3.5.1 Naturobjekte.....	17
3.5.2 Geschützte Gebäude .....	18
3.5.3 Übrige Kulturobjekte .....	18
<b>4. DEFINITIONEN</b>	<b>19</b>
4.1 Ausnützung.....	19
4.1.1 Ausnützungsziffer .....	19
4.1.2 Gewerbe .....	19
4.2 Abstände .....	20
4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland .....	20
4.2.2 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände .....	20
4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister .....	20
4.2.4 Strassenabstand .....	21
4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken	21
4.3 Arealüberbauung .....	22
4.4 Terrassierte Bauten .....	22
4.5 Messweise .....	23
4.5.1 Gebäudeprofil .....	23
4.5.2 Geschosse .....	23
<b>5. BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>24</b>
5.1 Erschliessung .....	24
5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum .....	24
5.2 Technische Bauvorschriften .....	24
5.2.1 Allgemeine Anforderungen .....	24
5.2.2 Energiesparmassnahmen .....	25
5.3 Wohnhygiene .....	25
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen .....	25
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume .....	26
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten .....	27

5.4 Ausstattung.....	27
5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze .....	27
<b>6. SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>	<b>28</b>
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz.....	28
6.1.1 Allgemeine Anforderungen .....	28
6.1.2 Dachgestaltung .....	29
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung .....	30
6.2 Umweltschutz .....	30
6.2.1 Einwirkungen .....	30
6.2.2 Lärmschutz .....	31
<b>7. VOLLZUG UND VERFAHREN</b>	<b>31</b>
7.1 Zuständigkeit .....	31
7.2 Gebühren.....	31
7.3 Vollzugsrichtlinien .....	32
<b>8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>	<b>32</b>
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts .....	32
<b>9. ANHANG</b>	<b>33</b>
Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte .....	34
Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO .....	35
Anhang 9.3 Terrassierte Bauten, Skizze gemäss § 31 BNO .....	36
Anhang 9.5 Richtlinien für die Erstellung von Terrassenbauten und Flächensiedlungen.	38

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1. Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

*Geltungsbereich*

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

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

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

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

*Übergeordnetes  
Recht<sup>1)</sup>*

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Baugesetzes und des Hallwilerseeschutzdekretes, bleiben vorbehalten.

---

<sup>1</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### 2.1 Planungsinstrumente<sup>2</sup>

#### § 3

*Kulturlandplan,  
Bauzonenplan*

Der Kulturlandplan sowie der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### 2.3 Sondernutzungsplanung

#### § 4

*Sondernutzungs-  
planung*

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

---

<sup>2</sup> **Weitere Pläne und Planungsinstrumente:** Weitere Pläne und Planungsinstrumente (Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) können durch den Gemeinderat erstellt und erlassen werden. Sie sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine direkte für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu. Sie werden bei der Sondernutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen (vgl. Kap. 2.1.4 BNR). Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

**Landschaftsinventar:** Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen (6 Abs. 4 NLD).

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

### § 5

#### Bauzonen

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

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- Firsthöhe	Gebäude- länge max.	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
						klein	gross		
Kernzone	KN braun mit Raster	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zwei- familienhaus- zone	E gelb	-	0.35	vgl. § 9	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.5 <sup>1)</sup> 0.6 <sup>2)</sup>	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Ge- werbezone Schwaderhof	WG S rot/violett schraff.	o	o	10 m <sup>3)</sup> x	o	o	o	III	§ 9 bis
Spezialzone Färbi 4)	SP F rot mit Raster	2-3 <sup>4)</sup>	o	4)	o	o	o	III	§ 9 ter
Gewerbe- zone	G violett	o	o	10 m <sup>3)</sup> x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

<sup>1)</sup> reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung

<sup>2)</sup> Total gemischte Nutzung

<sup>3)</sup> Gebäudehöhe

<sup>4)</sup> Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes

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

<sup>3</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

### 3.1.2 Kernzone, Dorfzone

#### § 6

Kernzone

<sup>1</sup>Die Kernzone umfasst den Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist. Sie dient dessen Erhaltung und angepassten Erneuerung. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden sowie landwirtschaftliche Bauten.

<sup>2</sup>Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

<sup>3</sup>Neubauten sowie Um-, Neben- und Anbauten müssen sich in Stellung, Form, Dachgestaltung, Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anpassen.

<sup>4</sup>Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung haben

<sup>5</sup>Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Baustruktur.

<sup>6</sup>Aussenantennen und Parabolspiegel haben sich gut ins Ortsbild einzupassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist bewilligungspflichtig.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit erforderlich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

#### § 7

Dorfzone

<sup>1</sup>Die Dorfzone dient der Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Baubestandes. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten, Läden sowie landwirtschaftliche Bauten.

<sup>2</sup>Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur erreicht wird.

<sup>3</sup>Bezüglich Baumasse, Gestaltungsvorschriften und Beratung gelten die Bestimmungen von § 7 Abs. 5 und 7 BNO.



### 3.1.3 Wohnzonen

#### §8

##### Wohnzonen

<sup>1</sup>Die Wohnzonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup>In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und terrassierte Bauten zugelassen.

<sup>3</sup>Die Wohnzonen W2 und W3 sind für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser<sup>3</sup>, Flächensiedlungen und terrassierte Bauten bestimmt.

<sup>4</sup>In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse:

	Hangneigung		
	Ebene	bis 10%	bei 20%   bei 30%
<b>Gebäudehöhe</b>	7.5 m		
<b>Firsthöhe</b>	Zwischenwerte werden gemittelt		
<ul style="list-style-type: none"><li>• In der Ebene</li><li>• Am Hang mit First parallel zum Hang</li><li>• Am Hang mit Giebel zum Tal</li></ul>	10.0 m		
	10.0 m	9.5 m	9.0 m
	9.0 m	8.5 m	8.0 m

##### Dacheinschnitte und -aufbauten

<sup>5</sup>Dacheinschnitte sind bis höchstens 25% der betreffenden Dachfläche, Dachaufbauten (Lukarnen) bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.

### 3.1.4 Mischzonen

#### § 9

##### Wohn- und Gewerbezone

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

<sup>2</sup>Gegenüber der zulässigen Gebäudelänge von 30 m kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, wenn diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind und der Zonenzweck und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Als Mehrfamilienhäuser gelten gemäss § 20 ABauV Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser, Terrassenhäuser und dergleichen gelten nicht als Mehrfamilienhäuser.

## § 9<sup>bis</sup>

<i>Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof</i>	1 Die Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Fabrikareals. Für das Hauptgebäude besteht ein Abbruchverbot. In der Projektierungsphase von Bauvorhaben ist der Gemeinderat frühzeitig zu konsultieren.
<i>Ziel, Zweck, Grundsätze</i>	
<i>Nutzung</i>	Die Zone ist bestimmt für Wohnen und mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Es sind nur wenig verkehrserzeugende gewerbliche Nutzungen wie, Künstleratelier, handwerkliche Betriebe, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Architekturbüro, Arztpraxen udgl. zulässig.
<i>Umbau, Umnutzung, Erweiterung, Neubau</i>	2 Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.  Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur und des Erscheinungsbildes erreicht wird.
<i>Konzept Nutzungsstruktur</i>	3 Die Grundeigentümer erstellen für das alte Fabrikareal unter Bezug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept/ Reglement zur Regelung der Nutzungsstruktur und bei Stockwerkeigentum udgl. die Organisation unter den Grundeigentümern.
<i>Lärmschutz</i>	4 Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
<i>Massvorschriften</i>	5 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.  An- und Nebenbauten, Balkone und Terrassen haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Für Balkone und Terrassen gilt zusätzlich Abs. 7.

*Einordnung, Fachbericht* 6 Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 45 BNO).  
Bei baulichen Veränderungen an Fassade und Gebäudehülle beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

*Balkone und Terrassen* 7 Balkone haben sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept (Harmonie mit der Fassade) einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung. Sofern eine gute Eingliederung gewährleistet ist, dürfen Balkone bis an die Bauzonengrenze erstellt werden.

*Umgebungsgestaltung* 8 Die Begrünung und die Gestaltung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

### **§ 9ter bis**

*Spezialzone Färbi* 1 Die Spezialzone Färbi mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Wohnen und dem Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III). Die bauliche Dichte wird im Gestaltungsplan festgelegt.

2 Für Wohnbauten beträgt die Gebäudehöhe 2 bis 3 Geschosse. Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max. 4 Geschosse erhöht werden. Die Geschosshöhen für Wohnbauten und die Gebäudehöhe der gewerblich genutzten Bauten werden im Gestaltungsplan festgelegt.

3 Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vom Gemeinderat genehmigtes Konzept verbindlich einzuhalten. Das Konzept soll im Grundsatz folgende Aussagen enthalten:

- Den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Fabrikvilla mit umgebendem Park.
- Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers.
- Die ordnungsgemässe Beseitigung oder Versiegelung der auf dem Areal bestehenden Altlasten nach den Vorschriften des Kantons.
- Die Möglichkeit der Erhaltung, Wiederverwendung und Umnutzung bestehender Bausubstanz der alten Fabrik (z.B. Volumenerhalt Gebäude Nr. 43 und Shedteil Gebäude Nr. 39).

- Die Wohnformen der verschiedenen, etappenweisen Entwicklungsstufen berücksichtigen die aktuellen Bedürfnisse in der Gemeinde.
- Für Fussgänger und Velofahrer sind direkte Beziehungen zum Dorfkern und die Anschlüsse an das bestehende Fussweg- und Radwegnetz zu gewährleisten.

<sup>4</sup>An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Qualität hat den Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 21 ABauV) zu genügen.

### 3.1.5 Gewerbezone

#### § 10

*Gewerbezone*           <sup>1</sup>Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

*Betriebswohnungen*   <sup>2</sup>Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

*Massvorschriften*       <sup>3</sup>Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

*Einordnung, Umgebungsgestaltung*   <sup>4</sup>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 45 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einverlangen.

Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

### 3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### § 11

*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 Wohn- und Mischzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

### 3.1.7 Grünzone

#### § 12

*Grünzone*

1 Die Grünzone dient dem Schutz der mageren Fettwiese, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen diesem Zweck widersprechenden Bauten frei zu halten und entsprechend zu pflegen.

2 Die Fläche dieser Grünzone kann in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen werden.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 13

*Landwirtschaftszone*

1 Die Landwirtschaftszone ist für die 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.

*Ersatzaufforstungen*

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

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 14

*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 sowie Stellung ins Landschaftsbild einzufügen.

2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.2.3 Magere Fettwiesen

#### § 15

*Magere Fettwiesen*

1 Folgende im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen mageren Fettwiesen sind durch eine extensive Nutzung zu erhalten:

Nr.	Gebiet	Nr.	Gebiet
10	Rain	15	Rüti
11	Chlöpfi	16	Altmoos
12	Kirchenfeld/ Zopf	17	Boliacker
14	Bahnhof	18	Hagarten

2 Für die extensive Bewirtschaftung bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: beschränkte Düngung mit Mist oder Phosphor-Kali-Mineraldünger, 2 schürige Nutzung ( Heu- und Emdschnitt resp. Grasbewirtschaftung), keine Dauerweide.

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

#### § 16

*Naturschutzzonen Kulturland*

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

2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

<sup>3</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

Art und Form der Pflege wird in den Richtlinien gemäss § 54 BNO – privatrechtliche Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter vorbehalten – festgelegt.

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<b>Magerwiese</b>	gelb	Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, keine Düngung und Beweidung
<b>Feuchtgebiet</b>	blau	Erhaltung und Entwicklung von auf Feuchtstandorte angewiesene Tier- und Pflanzengemeinschaften	alles unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann.

### 3.3.2 Besondere Waldstandorte

#### § 17

*Besondere Waldstandorte*

<sup>1</sup>Die im Kulturland mit Raster hervorgehobenen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Angestrebt werden alt- und totholzreiche Laubmischwälder. Die Pflege hat sich somit auf die standortheimischen Laubbaumarten auszurichten. Die Verjüngung soll möglichst auf natürlichem Wege und unter Verzicht auf Gastbaumarten erfolgen.

### 3.4 überlagerte Schutzzonen

#### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

##### § 18

*Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO

<sup>3</sup>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### 3.4.2 Quellwasserschutzzone

##### § 19

*Quellwasserschutzzone*

<sup>1</sup>Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörenden Schutzzonen als Orientierungsinhalt eingetragen.

<sup>2</sup>Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt. Im übrigen gelten die Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörenden Ausführungserlasse.



### 3.5. Schutzobjekte

#### 3.5.1 Naturobjekte

##### § 20

##### Naturobjekte

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup>Die Fläche von Hecken in der Bauzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

<sup>3</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Artenreichtum</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> </ul>
geschützter Waldrand	- besonders wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum)</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>- Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen</li> </ul>
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Sonstige Naturobjekte: Findlinge (Eichhalde)	gelber Punkt	- Naturrelikt	- keine Beseitigung und Beeinträchtigung

<sup>4</sup> Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mit geprägt. Deren Bestand ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.

### 3.5.2 Geschützte Gebäude

#### § 21

*Gebäude mit  
Substanzschutz*

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht (vgl. Liste im Anhang).

Gemeinde und Kanton leisten im Rahmen der Richtlinie der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz und der verfügbaren Mittel Beiträge an Renovationen der Gebäudeaussenhaut.

<sup>2</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

*Kantonale  
Schutzobjekte,  
Denkmalschutz*

<sup>3</sup>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.

### 3.5.3 Übrige Kulturobjekte

#### § 22

*Kulturobjekte*

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

*Parkanlagen*

<sup>2</sup>In den im Bauzonenplan eingetragenen und im Anhang aufgelisteten geschützten Parkanlagen ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen. Bei baulichen Veränderungen ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit Bepflanzungsplan dürfen keine Bäume entfernt werden.

## 4. Definitionen <sup>4</sup>

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Ausnützungsziffer

##### § 23

- Ausnützungsziffer* 1 An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.
- Ausnützungszuschlag für Wintergärten* 2 Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein der dafür beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der Ausnützungsziffer betragen und ist auf 20 m<sup>2</sup> zu begrenzen.
- für Alterswohnungen* 3 Für altersgerechte Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern wird in Einfamilien und Reihenhäusern ein Zuschlag von 5 % der Ausnützung gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von §23 ABauV
- 4 Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.

#### 4.1.2 Gewerbe

##### § 24

- Gewerbe, zulässiger Störgrad* 1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- 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 von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

---

<sup>4</sup> Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV

## 4.2 Abstände<sup>5</sup>

### 4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland<sup>6</sup>

#### § 25

*Abstand gegenüber dem Kulturland*

<sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

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

#### § 26

*Ungleiche Verteilung der Grenzabstände*

<sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen mit dem Baugesuch einzureichende schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten*

<sup>2</sup>Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

*Reduktion der Abstände*

<sup>3</sup>Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

### 4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister

#### § 27

*Grenzabstand zu Privatstrassen*

<sup>1</sup>Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV.

*Grenzabstand für Erdregister*

<sup>2</sup>Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

---

<sup>5</sup> Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zu- fahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>6</sup> Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

#### 4.2.4 Strassenabstand

##### § 28

- Stützmauern* 1 Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- und Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.
- Böschungen* 2 Böschungsfuss und -kante müssen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mindestens einen Abstand von 60 cm einhalten.
- Einfriedigungen und Hecken* 3 Einfriedigungen und Hecken gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher sein als 1.80m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

#### 4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken

##### § 29

- Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen* 1 Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20m an die Grenze gesetzt werden. Der Grenzabstand für Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80m beträgt 1.0m. Höhere Stützmauern sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse ab dem niedriger gelegenen, gewachsenen Boden. Einfriedigungen und Hecken von mehr als 1.80m Höhe sind nicht gestattet. Die erlaubte Höhe von Stützmauern beträgt 2.40m.
- Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden.
- Weitere Bestimmungen* 2 Für Einfriedigungen ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.
- 3 Einfriedigungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.
- 4 Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.
- 6 Die Mauern müssen, soweit nötig mit einem Schutzgeländer versehen werden.

<sup>7</sup>Die Oberflächenstruktur muss auf der gut einsehbaren Seite rauh gestaltet und unauffällig gefärbt sein. Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen

*Böschungen*<sup>7</sup>

<sup>8</sup>Böschungsfuss und -kante müssen mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Böschungen an der Grenze errichtet werden.

#### 4.3 Arealüberbauung<sup>8</sup>

##### § 30

*Zonenzulässigkeit*

<sup>1</sup>Arealüberbauungen, wie z.B. zusammengebaute Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten, sind in den Zonen E, W2, W3, und WG2 zulässig.

<sup>2</sup>Die minimale Arealfläche muss 2000 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>3</sup>Die zonengemässe Geschosszahl darf in der Zone E nicht erhöht werden. In den Zonen W2, W3 und WG2 kann ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden.

<sup>4</sup>Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.

#### 4.4 Terrassierte Bauten

##### § 31

*Terrassierte Bauten*

<sup>1</sup>Terrassierte Bauten und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen E, W2, W3, und WG2 gestattet.

<sup>2</sup>Die einzelnen Vollgeschosse sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Vollgeschosse dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die terrassierte Bauten auch seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.

*Dachterrasse*

<sup>3</sup>Terrassierte Bauten sollen für jede Wohnung eine teilweise bepflanzbare, vor Einsicht zu schützende Dachterrasse von mindestens 1/3 der Wohnungsfläche aufweisen.

---

<sup>7</sup> Böschungen sind standfest zu errichten; Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten.

<sup>8</sup> Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 21 ABauV, Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV, Gutachten gemäss § 33 ABauV. Der Gemeinderat verlangt in der Regel, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden (§ 21 Abs. 3 ABauV).

<sup>4</sup>Der Höhenunterschied zwischen Fahrweg und Wohnung darf 4 Geschosse nicht übersteigen, es sei denn, es werde ein Aufzug eingebaut.

*Richtlinien*

<sup>5</sup> Der Gemeinderat Birrwil erlässt Richtlinien für die Erstellung von Flächensiedlungen und terrassierte Bauten.

## 4.5 Messweise

### 4.5.1 Gebäudeprofil

#### § 32

*Gebäudeprofil*

<sup>1</sup>Das zulässige Gebäudeprofil ist entweder durch die zulässigen Gebäudehöhe und Firsthöhen (Zone E) oder durch die zulässige Anzahl der Geschosse bestimmt (vgl. §§ 6, 9 BNO).

<sup>2</sup>In der Zone E ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

<sup>3</sup>In den Zonen W2, W3 und WG2 darf der First die zulässige Gebäudehöhe um max. 3.5 m; in der Kernzone und Dorfzone um max. 6.0 m überragen

### 4.5.2 Geschosse

#### § 33

*Untergeschoss,  
Abgrabung*

Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum

##### § 34

*Verkehrsanlagen*<sup>9</sup>

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

*Benützung von Privateigentum*

2 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

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

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 35

*Allgemeine Anforderungen*

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

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

##### § 36

*Sicherheits- und Schutzvorkehrungen auf Bauplätzen*

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

---

<sup>9</sup> Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG



<sup>2</sup>Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

<sup>4</sup>Die Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

## 5.2.2 Energiesparmassnahmen

### § 37

*Energiesparmassnahmen:*  
- Heizanlagen

<sup>1</sup> Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

- Nachisolation

<sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

Vorbehalten bleiben Denkmalschutzobjekte (vgl. § 21 BNO).

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 38

*Ausrichtung der Wohnungen*

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

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume

#### § 39

##### *Raummasse*

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

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
  - Vollgeschoss mind. 2.20 m
  - Dachgeschoss mind. 2.20 m auf mind. 50% der Fläche
- Raumgrösse
  - Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume mind. 10 m<sup>2</sup>
  - Küchen ab 3-Zi.Wohnungen mind. 6 m<sup>2</sup>
  - Wohnräume von 1-Zi.Wohnungen mind. 18 m<sup>2</sup>

##### *Fenstergrößen*

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), mind. aber 0.8 m<sup>2</sup>

Küchen (Kochnischen), Badezimmer und WC-Räume können künstlich belüftet und belichtet werden.

##### *Nebenräume*

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)  
- pro Wohnung

Keller mind. 4 m<sup>2</sup>  
- für eine 1-Zimmer-Wohnung  
- für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>2</sup>In der Kernzone und der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

#### § 40

##### *Gänge, Treppen, Geländer*

<sup>1</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m).

<sup>2</sup>Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.10 m Breite aufweisen.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten

#### § 41

*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

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

### 5.4 Ausstattung

#### 5.4.1 Abstellplätze, Spielplätze

#### § 42

*Anordnung von Parkplätzen*<sup>10</sup>

Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

#### § 43

*Velos, Kinderwagen*

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

#### § 44

*Spielplätze*

<sup>1</sup>Für Mehrfamilienhäuser und Flächensiedlungen sind die nicht überbauten Grundstückflächen so zu gestalten, dass sie, mit Ausnahme der gefährlichen Stellen (wie Strassennähe und Garageabfahrten), der Wäschehänge oder anderer ungeeigneten Stellen, von den Kindern zum Spielen verwendet werden können.

An geeigneten Orten (mit genügender Besonnung, Windschutz) sind starre und bewegliche Geräte, Sandkästen usw. vorzusehen. Die Ausgestaltung der Kinderspielplätze muss dem neusten Stand der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute entsprechen. Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen ist genügend gross zu bemessen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann ferner zur Bedingung machen, dass nach Massgabe der Art und Anzahl der Wohnungen Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen erstellt werden.

---

<sup>10</sup> Für die Umschreibung der Begriffe und die Anzahl Abstellplätze und die technische Gestaltung gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie (§ 25 ABauV).

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 45

*Ortsbildschutz*  
*Landschaftsschutz*

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

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

<sup>3</sup>Bauten und sonstige Anlagen sowie Reklamen dürfen die Landschaft, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sind in bezug auf die unter Abs. 1 aufgeführten Kriterien so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist die gute Einordnung der Bauten in das schützenswerte Landschaftsbild des Hallwilersees zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

## 6.1.2 Dachgestaltung

### § 46

*Dachgestaltung*

<sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und Farbe auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

*Dachform für Hauptgebäude*

<sup>2</sup>In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der §§ 7, 8 BNO für die Kern- und Dorfzone. Seeseitig der Seetalstrasse sind für Neubauten nur Sattel und Walmdächer zugelassen, sofern es sich nicht um Terrassen-, Reihenhäuser oder Arealüberbauungen handelt.

*Dachdurchbrüche*

<sup>3</sup>Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

## 6.1.3 Aussenraumgestaltung

### § 47

*Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

<sup>3</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## 6.1.4 Materialablagerungen

### § 48

*Materialablagerungen*

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

### 6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

#### § 49

*Baulücken,  
Brandruinen*

Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen innert 2 Jahren vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

#### § 50

*Einwirkungen*

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

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

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

## 6.2.2 Lärmschutz<sup>11</sup>

### § 51

*Lärmschutz Vorsorgeprinzip*

1 Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

*Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen*

2 Für das im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet ist mit baulichen und gestalterischen Mitteln dafür zu sorgen, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Insbesondere dürfen keine lärmempfindlichen Räume gegen die Kantonsstrasse orientiert sein.

## 7. Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 52

*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.

2 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entschiede aller Art der Gemeinderat zuständig.

3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### 7.2 Gebühren

#### § 53

*Gebührenreglement*

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

---

<sup>11</sup> Gemäss den in § 6 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

### **7.3 Vollzugsrichtlinien**

#### **§ 54**

*Vollzugsrichtlinien*      Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmung**

### **8.1 Aufhebung bisherigen Rechts**

#### **§ 55**

*Aufhebung bisherigen Rechts*      Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. November 1993 aufgehoben.



## **9. Anhang**

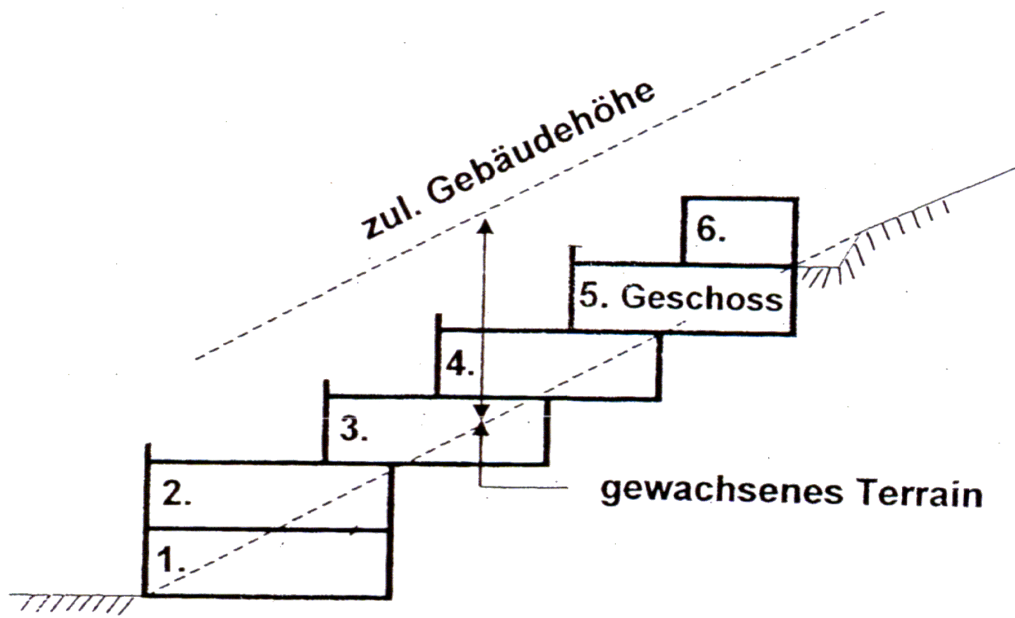
## Anhang 9.1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
<b>Schutzzonen:</b> <b>- Magerwiesen</b> (vergl. § 16 BNO)	1 2 3 4	Scheibenstand (Altmoos) Pfaffmatt Balzenhügel Wannenfeld
<b>- Feuchtgebiete</b> (vergl. § 16 BNO)	40 41 42 43 45	Häfni Altmoos Nord Altmoos Süd Herti Neumatten
<b>Naturobjekte:</b> <b>- Einzelbäume</b> (vergl. § 20 BNO)	70 72 73 74 75 76	Kirschbaum, Widmi Dorflinde Linde Parkplatz Mehrzweckhalle Robert Stolz-Linde Gemeindehaus 3 Ahorn vor Gemeindehaus Nussbaum, Bachtale
<b>- Findlinge</b> (vergl. § 20 BNO)	80	Eichhalde
<b>Kulturobjekte:</b> <b>- Parkanlagen:</b> (vergl. § 22 BNO)	91 92	Obere Wanne Wilhof
<b>- Grenzsteine</b> (vergl. § 22 BNO)	100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118	Riedermatten Häfnimatten Geissenrücken Sood, mit Sodbrunnen (1543 schon genannt) Ufbruch Zwingstein Tätschbüel Krähenloch (4 Steine) Bodenacker Frauenacker Obere Häbriken Untere Häbriken Hansenen Häbriken Wilifeld Rossweid (4 Steine) Seegerichtsstein 1596, immer bekannt Seegerichtsstein 1596, 1969 gefunden Seegerichtsstein 1596, 1988 gefunden
<b>- Trockenmauer</b> (vergl. § 22 BNO)	120	Im Hübel (Überreste)

## Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO

Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.	Grundeigentümer
<b>Substanzschutz</b>	903	51	691	Altes Schulhaus 1841, Dorf	Gemeinde Birrwil
	904	99	1308	Schul- und Gemeindehaus 1907, Dorf	Gemeinde Birrwil
	905	101	1655	Restaurant „Bären“, 1847, Zopfstr. 101	Max Eichenberger
	906	152	1296	Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152	Rosmarie Buhofer, Wilhof
	<b>Kulturobjekt</b>	916	---	691	Brunnen beim Alten Schulhaus, 1835, Dorf
<b>Kulturobjekt</b> (vgl. Nr. 116 - 118)	915	---	205, 209, 408	Drei Segerichtssteine, 1596, bei der Schiffflände	Gemeinde Birrwil
<b>Kantonaler Denkmalschutz</b>	1	20	272	Ref. Pfarrkirche 1689	Ref. Kirchgemeinde Birrwil
	2	19	270	Pfarrspeicher 18. Jh.	Ref. Kirchgemeinde Birrwil
	3	18	270	Pfrundscheune 1786, 1809	Ref. Kirchgemeinde Birrwil

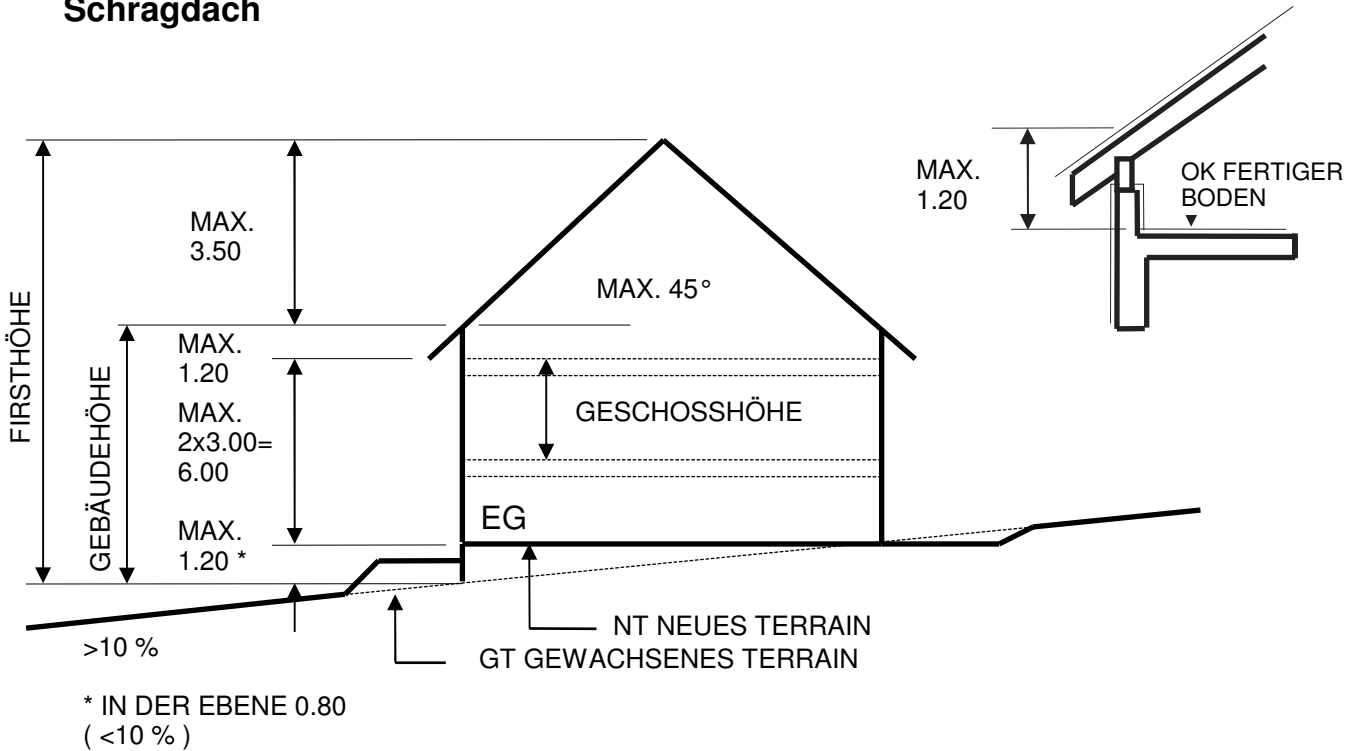
Anhang 9.3 Terrassierte Bauten, Skizze gemäss § 31 BNO



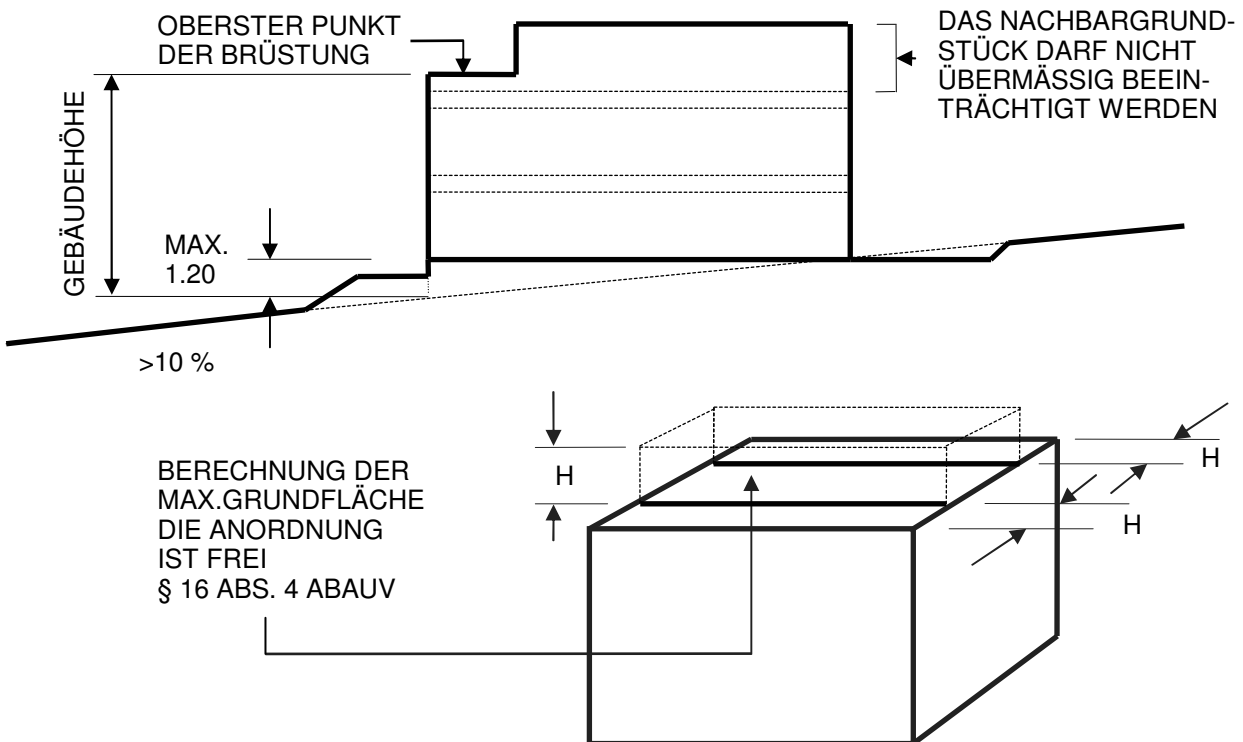
### Anhang 9.4 Messweise, Gebäudeprofil

Beispiel: Zone W2, Zweigeschossige Bauten am Hang (Neigung mehr als 10%)

#### Schrägdach



#### Flachdach mit Attikageschoss



**Anhang 9.5 Richtlinien für die Erstellung von Terrassenbauten und  
Flächensiedlungen**

GEMEINDE BIRRWIL

KANTON AARGAU

---

**Richtlinien für die Erstellung von Terrassen-  
bauten und Flächensiedlungen**

---

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 22. Februar 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Sig. Max Gloor

Sig. Heinz Glauser

---

---

Der Gemeinderat Birrwil erlässt, gestützt auf § 31 und 30 BNO vom 26. November 1999 nachstehende

# Richtlinien für die Erstellung von Terrassenbauten und Flächensiedlungen

---

## 1. Einleitung

Die Osthanglage der Gemeinde Birrwil ist geradezu prädestiniert für terrassierte Bauten und für kleinere Flächensiedlungen. Dies nicht nur primär wegen der Topographie sondern auch wegen den Möglichkeiten, schlecht landwirtschaftlich nutzbares Gelände in Steilhängen und in meist ausgezeichneten Wohnlagen, konzentriert zu nutzen. als Terrassenbauten werden in dieser Richtlinie Bauten bezeichnet, welche parallel zur Hangneigung in der Tiefe gestaffelte Kuben sind, die alle den Erdboden berühren, also einen ebenerdigen Zugang besitzen. Flächensiedlungen sind zusammengebaute Einfamilienhäuser.

Da diese Bauten den herkömmlichen Massstab der Überbauungen in der Gemeinde überschreiten können, sind besondere Vorschriften für ihre Eingliederung in die Landschaft notwendig.

Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat für zusammengebaute Einfamilienhäuser (Flächensiedlungen) und terrassierte Bauten, in den Zonen E, W2, W3, und WG2 eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1 sowie Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen.

Für die Erstellung von Flächensiedlungen und Terrassierte Bauten werden – neben den zu erfüllenden Bestimmungen und die Voraussetzungen gemäss 31 BNO, resp. § 30 BNO und § 21 ABauV bei Arealüberbauungen – der Beurteilung des Projektes folgende Richtlinien zugrunde gelegt.

## 2. Detailanforderungen

*Allgemeines* 1 Bei den Projekten muss es sich um flächenmässig zusammenhängende, ortsgestalterisch, architektonisch, verkehrstechnisch und wohnhygienisch einwandfreie Entwürfe handeln.

2 Innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit dürfen höchstens 5 Wohnungen untergebracht werden. Mindestens drei davon müssen 3- oder Mehr-Zimmerwohnungen sein.

*Dachterrasse* 3 Jede Wohneinheit soll eine Dachterrasse oder einen direkt an die Wohnung anstossenden Gartensitzplatz aufweisen. Diese sind vor Einsicht zu schützen Terrassenbrüstungen sind zu begrünen.

*Aufzüge* 4 Aufzüge sind architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung. Sie sind so zu dimensionieren, dass Möbeltransporte durchgeführt werden können.

*Eingliederung* 5 Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Flachdächer sind zu begrünen.

6 Material- und Farbkonzeption sind mit dem Baugesuch einzugeben.

*Abstellplätze, Heizung* Die notwendigen Abstellplätze und Garagen, exklusive Besucherparkplätze, sind in der Regel in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse, Topographie und Überbauungsart es erlauben, kann der Gemeinderat eine oberirdische, überdeckte Parkierung gestatten.

Heizanlagen sowie Antennenanlagen (Parabolspiegel u dergl.) sind ebenfalls gemeinsam zu erstellen.

*Gestaltung: Zufahrten, Abstellplätze* 8 Zufahrten und Abstellflächen sind nach Möglichkeit durchlässig zu gestalten.

*Aushubmassen* 9 Zwischenlagerstellen, Art und Weise der Wiederverwertung von Aushubmaterial sowie Transportwege sind in der Baueingabe zu erläutern.

*Stützmauern* 10 Wenn immer möglich sind statt massiver Stützmauern Böschungen und/oder Lebendverbaumethoden bzw. aufgelöste und bepflanzbare Konstruktionen (Steinkörbe, Löffelsteine usw.) anzuwenden.

*Abweichungen im Rahmen von Arealüberbauungen* 11 Im Rahmen von Arealüberbauungen sind Abweichungen von den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabständen, Gebäudelängen und Gebäudehöhen möglich. Neben den Bestimmungen von § 30 BNO und § 21 ABauV ist speziell zu beachten, dass

- die Umgebung nicht durch mehr als den zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt wird;
- eine optimale Besonnung der Bauten möglich ist;
- die freie Aussicht sowohl innerhalb der Überbauung als auch von den benachbarten Grundstücken nicht mehr als bei einer zonengemässen Überbauung beeinträchtigt wird.



### 3. Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch

<sup>1</sup>Jedem Baugesuch ist ein Schattendigramm, ein Plan der internen Fussweg- und Treppenerschliessung und ein Bepflanzungsplan beizulegen. Im Bepflanzungsplan sind auch die Bepflanzungen der Terrassen auszuweisen.

<sup>2</sup>Alle zur Beurteilung und Kontrolle nötigen Angaben und Pläne sind zusammen mit einem Modell den Baugesuchsakten beizulegen.

<sup>3</sup>Vor Baubeginn hat der für den Bau verantwortliche Ingenieur zuhanden des Gemeinderates die Standfestigkeit von Baugrube, Fundament und Böschung nachzuweisen.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat holt gemäss § 33 ABauV zur Beurteilung von Projekten ein fachmännisches Gutachten auf Kosten des Baugesuchstellers ein. Damit die Fachperson rechtzeitig bestimmt werden kann und damit die Beratung gewährleistet ist, sind Arealüberbauungen dem Gemeinderat möglichst frühzeitig anzumelden resp. einzureichen.