

Gemeinde Birrwil

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 Baugesetz

Gesamtrevision BNO

2. kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

Stand 21.10.2019

Ersetzt die Bau- und Nutzungsordnung vom 26. November 1999

Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat verabschiedet am:

Vorprüfungsbericht vom: 12. Juli 2018

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Gemeindeammann: Gemeindeschreiber:

Max Härri Kevin Bürgin

Genehmigung:

Hinweise

Erste Anlaufstelle für Auskünfte ist die Gemeindekanzlei. Die Öffnungszeiten sind auf der Gemeindehomepage ersichtlich.

www.birrwil.ch > Verwaltung

Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie weitere Reglemente, Merkblätter und Formulare können auf der Gemeindehomepage heruntergeladen werden.

www.birrwil.ch > Onlineschalter

Der Gemeinderat kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Bauprojekten in beratender Hinsicht unterstützen, idealerweise bereits in der Vorprojektphase. Das Gespräch ist für alle Beteiligten wertvoll. Anlaufstelle für solche Beratungen ist die Bauverwaltung. Wir empfehlen Ihnen auch, frühzeitig mit Ihren Nachbarn Kontakt aufzunehmen und sie in Ihre Pläne einzuweihen.

Bei Projekten in der Dorfzone und bei Arealüberbauungen ist die frühzeitige Anzeige von Bauvorhaben obligatorisch.

In vereinzelt Fällen ist kein Baugesuch erforderlich. Vergewissern Sie sich bei der Bauverwaltung, falls Sie unsicher sind.

Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). www.ag.ch in der Suchzeile „BNR“ eingeben

Rechtserlasse und Abkürzungen:

BauG Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)

BauV Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)
vom 22. Juni 1979 (SR 700)

Bezug von Baugesetz, Bauverordnung und der weiteren kantonalen Rechtserlasse: Unter www.ag.ch/gesetzessammlungen finden Sie die Angaben zum Bestellen oder Herunterladen (Direktsuche über SAR Nummer möglich).

Inhalt

1. GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	5
§ 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	5
§ 2 Uebergeordnetes Recht	5
2. RAUMPLANUNG	5
§ 3 Planungsgrundsätze	5
§ 4 Sondernutzungsplanung	5
§ 5 Weitere Planungsinstrumente	5
§ 6 Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität, Strassenraumgestaltung	7
3. ZONENVORSCHRIFTEN	8
§ 7 Bauzonen	8
§ 8 Dorfzone (D)	10
§ 9 Wohnzonen Landhaus, E, W2 und W3	10
§ 10 Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3	11
§ 11 Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof	10
§ 12 Spezialzone Färbi	12
§ 13 Arbeitszone	12
§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA)	12
§ 15 Grünzone (G)	13
§ 16 Grünzone am Siedlungsrand (Gr)	13
§ 17 Landwirtschaftszone	14
§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone	15
§ 19 Naturschutzzone im Kulturland	16
§ 20 Naturschutzzone im Wald	17
§ 21 Landschaftsschutzzone	17
§ 22 Ortsbildschutzperimeter	16
§ 23 Zentrumsgestaltung Dorfkern	16
§ 24 Wildtierkorridor	24
§ 25 Naturobjekte	18
§ 26 Gebäude mit Substanzschutz, geschütztes Erscheinungsbild, Volum.	20
§ 27 Kulturobjekte / Historischer Verkehrsweg	20
§ 28 Wiederherstellungspflicht	19
§ 29 Hochwassergefahrenzone	19
§ 30 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	21
§ 31 Gewässerraumzone	22
4. Baubegriffe und Messweise	21
§ 32 Ausnützungsziffer	22
§ 33 Nicht, mässig, stark störende Betriebe	23
§ 34 Abstand gegenüber dem Kulturland	22
§ 35 Grenzabstände	22
§ 36 Grenabstände zu Privatstrassen und Erdregister	23
§ 37 Stützmauern	23
§ 38 Einfriedungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen	24
§ 39 Arealüberbauung	24

§ 40 Terrassenhäuser	24
§ 41 Weitere Bestimmungen für terrassierte Bauten und Arealüberb.	25
§ 42 Gebäudeprofil	25
§ 43 Abgrabungen bei Untergeschoss	26
5. Bauvorschriften	25
§ 44 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	26
§ 45 Allgemeine Anforderungen	27
§ 46 Energieeffizienz	28
§ 47 Ausrichtung der Wohnungen	28
§ 48 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	29
§ 49 Bezug von Wohnungen und Anbauten	29
§ 50 Anordnung von Parkplätzen	30
§ 51 Velos, Kinderwagen, Spiel-, Aufenthalts und Ruhebereiche	30
§ 52 Öffentlich zugänglicher Raum von Gesamt- und Arealüberbauungen	30
6. SCHUTZVORSCHRIFTEN	29
§ 53 Ortsbildschutz / Landschaftsschutz	29
§ 54 Dachgestaltung	32
§ 55 Antennen- und Mobilfunkanlagen	33
§ 56 Aussenraumgestaltung	33
§ 57 Siedlungsränder	33
§ 58 Baulücken, Brandruinen	33
§ 59 Einwirkungen	33
§ 60 Lärmschutz	33
§ 61 Materialablagerungen	33
7. VOLLZUG UND VERFAHREN	32
§ 62 Zuständigkeit	33
§ 63 Gebührenreglement	33
§ 64 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	33
8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	33
§ 65 Übergangsbestimmungen	33
§ 66 Aufhebung bisherigen Rechts	33
Anhang 9.1 Liste der Schutzzonene und Natur- und Kulturobjekte	35
Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte § 21 BNO	37
Anhang 9.3 Messweise, Gebäudeprofil	39
Anhang 9.4 Hinweise zu § 39 Arealüberbauung	40
Anhang 9.5 Abkürzungsverzeichnis	40

1. GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht¹

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

2. RAUMPLANUNG

2.1 PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND PLANUNGSINSTRUMENTE

§ 3

Masterplan räumliche Entwicklung

¹ Der vom Gemeinderat verabschiedete Masterplan skizziert den angestrebten Entwicklungsrahmen für das Jahr 2035. Die darin definierten Ziele und Grundsätze sind behördenverbindlich. Er ist für nachgeordnete Planungen begleitend und bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

§ 4

Ortsbildkommission

¹ Für die Beurteilung von Vorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren und für Arealüberbauungen sowie für Sondernutzungsplänen hat der Gemeinderat eine vorberatende Kommission zu bestellen, welche diese Vorhaben und Planungen beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt.

² Diese Kommission setzt sich zusammen aus einem Mitglied des Gemeinderates und zwei Vertreter der Bevölkerung der Gemeinde Birrwil, einer unabhängigen, ausgewiesenen Fachperson Architektur, und einer unabhängigen, ausgewiesenen Fachperson Landschaftsplanung.

³ Der Gemeinderat regelt die Funktion, die Aufgaben, die Kompetenzen der Kommission in einem Reglement.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 5

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich in den Erläuterungen im zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

² Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Hobacker“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:

a) *Nutzung*

- Das Wohnungsangebot soll anteilmässig die Bedürfnisse der jungen Generation, insbesondere Familien, und von Betagten berücksichtigen.
- Ein Anteil öffentlicher Nutzung ist anzustreben (Café, Gesundheitsversorgung, Notar o. ä. Dienstleistungsgewerbe).

b) *Bebauung*

- Sorgfältige Einpassung der Bauten in die sensible Hanglage, sodass vielfältige Durchblicke entstehen.
- Sicherstellung einer massstäblichen Körnigkeit nicht zu grosser Baukörper, welche sich am Übergang zur Färbi und zur Dorfzone orientiert.
- Zum Siedlungsrand hangparallele Baukörper mit mehr als zwei Vollgeschossen sind nicht zulässig.
- Die bauliche Dichte hat eine Ausnützungsziffer zwischen 0.45 und 0.6 aufzuweisen. Ausnützungsziffer nur Wohnen max. 0.5, Mischnutzung plus max. 0.1. Ein zusätzliches Geschoss ist zulässig. Die Gesamthöhe von 12 m darf jedoch nicht überschritten werden. Attikageschosse sind nicht erlaubt.²
- Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch auszuführen. Die Parkierung für Motorräder ist sicherzustellen.

c) *Grünräume*

- Grünräume beinhalten mindestens mittelgrosse Bäume und sind zusammenhängend, zugänglich und öffentlich durchlässig auszugestalten.
- Sicherstellung einer möglichst direkten Fusswegverbindung zum Dorfkern.
- Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fliessgewässers.

d) *Energie*

- Im Rahmen der Erstellung des Gestaltungsplans überprüft der Gemeinderat die Möglichkeit zur Anbindung an die Holzschnitzelheizung und kann den Bauherrn zum Anschluss verpflichten.

³ Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Untere Wanne Süd-Ost“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:

a) *Geltungsbereich*

- In der Dorfzone gilt die Regelbauweise.

b) *Bebauung*

- Sorgfältige Einpassung der Bauten zwischen der Bahnlinie und der Unteren Wanne, sodass vielfältige Durchblicke von der Unteren Wanne Richtung See entstehen.
- Es sind 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss zulässig mit einer Gesamthöhe von 15 m.
- Die bauliche Dichte hat eine Ausnützungsziffer zwischen 0.5 und 0.75 aufzuweisen. Ausnützungsziffer nur Wohnen max. 0.65, Mischnutzung plus max. 0.1

² Auch mit zusätzlichem Vollgeschoss sind max. 12 m Gesamthöhe einzuhalten.

c) Aussenraum

- Es sind grössere zusammenhängende Grünräume und Aussenräume, zugänglich und öffentlich durchlässig auszugestalten.
- Sicherstellung einer möglichst direkten Fusswegverbindung von der Unteren Wanne zum Bahnhof.

d) Lärmschutz

- Der Lärmschutz muss ortsbaulich abgestimmt sein.

§ 6

Weitere Planungsinstrumente

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

² Das räumliche Entwicklungskonzept und der Masterplan zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es beruht auf Leitbildern und enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen oder für bestimmte Gebiete. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente³ ausarbeiten.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente (wie z.B. Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, kommunaler Gesamtplanverkehr, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) werden vom Gemeinderat angeordnet und sind behördenverbindlich und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Wirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

³ Weitere Pläne und Planungsinstrumente: Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:							
	Signatur	Vollgeschosse (max)	Ausnutzung	Gesamthöhe	Fassadenhöhe traufseitig	Gebäudelänge max.	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe
Dorfzone	D braun	2	-	14.00 m	-	30 m	4 m	III
Wohnzone Landhaus	L gelb schraffiert	-	0.3	Max. 588.30 m.ü.M	Max. 586.40 m.ü.M	25 m	4 m	II
Wohnzone E	E gelb	-	0.40	vgl. § 7.3		25 m	4 m	II
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.50	11.50 m	-	30 m	4 m	II
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.60	15.00 m	-	30 m	6 m	II
Wohn- + Arbeitszone 2	WA2 orange schraffiert	2	0.5 ¹⁾ 0.6 ²⁾	11.50 m	-	30 m x	4 m	III
Wohn- + Arbeitszone 3	WA3 rot schraffiert	3	0.55 ¹⁾ 0.70 ²⁾	15.00 m	-	30 m	6 m	III
Wohn- + Arbeitszone Schwaderhof	WAS rot/violett schraffiert	0	0	0	10.00 m	0	0	III
Spezialzone Färbi	SPF rot mit Raster	2-3 ³⁾	0	3)	3)	0	0	III
Arbeitszone	A violett	0	0	13.00 m	11.00 m	0	4 m	III
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	0	0	0	0	0	4 m	II
Grünzone	Gr grün	0	-	-	-	0	0	II
Grünzone am Siedlungsrand	GRS hellgrün	0	-	-	-	0	0	II

¹⁾ reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung ²⁾ Total gemischte Nutzung ³⁾ Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes

⁴⁾ Gem. Reduktionstabelle Reduktion Hanglage § 7 Abs. 5 BNO

² 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.

³ In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse. Die Gesamthöhen in Hanglagen müssen zusätzlich mit der Reduktionstabelle § 7 Abs. 5 reduziert werden:

	Hangneigung		
Höhenmasse	Ebene bis 10 %	bei 20%	bei 30%
Fassadehöhe talseitig	7.50 m		
Fassadenhöhe bergseitig*	7.50 m	7.00 m	6.50 m
Gesamthöhe In der Ebene	10.00 m		
Gesamthöhe am Hang mit First parallel zum Hang*	10.00 m	9.50 m	9.00 m
Gesamthöhe am Hang mit Giebel zum Tal*	9.00 m	8.50 m	8.00 m

*Zwischenwerte werden gemittelt

⁴ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- a) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, sofern es sich nicht um Attikageschosse gemäss § 25 BauV handelt.
- b) In Hanglagen ist bei Gebäuden mit Attikageschossen die talseitige Fassadenhöhe massgebend **und die Geschosshöhe des Attikageschosses darf max. 3.50 m betragen**. In flachem Gelände ist bei Gebäuden mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss an dieser Fassade eine um 2.20 m höhere Fassadenhöhe zulässig. Auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse müssen die Vorschriften von Attikageschossen gemäss § 25 BauV einhalten.
- c) Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.

⁵ Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Gebäudebreite	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥ 13 m
Hangneigung						
0 % - 9 %	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
10 %	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m
15 %	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m
20 %	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m
25 %	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m
≥ 30 %	1.20 m	1.35 m	1.50 m	1.75 m	1.80 m	1.95 m

⁶ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁷ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch

die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WA 2 und WA 3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Dorfzone

§ 8

*Dorfzone (D)
Ziel, Zweck*

¹ Die Dorfzone D umfasst den Ortskern und Ortsteile, die in ihre Gesamtheit und für das Ortsbild schonenswert sind. Sie dient deren Erhaltung und sanfter Erneuerung.

Nutzung

² Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche⁴ sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

*Bestehende Bauten,
Ersatz- und Neubauten.*

³ Bauten dürfen ersetzt, umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die vertikale Hausteilung ist bei der Fassadengestaltung beizubehalten. Sie sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften von Ersatz und Neu-, An- und Umbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 53 BNO aufgeführten Kriterien. Die vertikale Hausteilung ist bei der Fassadengestaltung zu berücksichtigen. Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach oder Walmdach von mindestens 35° Neigung und ein Vordach haben. Flachdächer und Pultdächer sind nur an eingeschossigen An- und Nebengebäuden gestattet. Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen darf dabei aus Gründen des Ortsbildschutzes unterschritten werden, sofern keine verkehrssicherheits-bezogenen Aspekte entgegenstehen.

*Beratung,
Fachgutachten*

⁵ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann auf Kosten der Bauherrschaft neutrale Fachgutachten betreffend Einpassung ins Dorfbild verlangen oder kantonale Fachstellen beiziehen. Bauvorhaben sind möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

*Fassadenrenovatio-
nen, Antennen-
anlagen, Solaranlagen*

⁶ In der Dorfzone D sind Renovationen an der Gebäudehülle, Solaranlagen für die Wärmegegewinnung und Anlagen für Solarstrom, Aussenantennen und Parabolspiegel bewilligungspflichtig. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.

3.1.3 Wohnzonen

§ 9

*Wohnzonen Landhaus
E, W2 und W3*

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

² In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und terrassierte Bauten⁵ zugelassen.

⁴ Der Begriff "Nettoladenfläche" entspricht dem Richtplankapitel S 3.1 bzw. gemäss der VSS-Norm SN 640.281 und den Erläuterungen im UVP Handbuch, Modul 2, UVP-Pflicht von Anlagen (BAFU 2009), zu Anhang 80.5 UVPV

⁵ Gemäss §40 BNO

³ Die Wohnzonen W2 und W3 sind für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt.

⁴ In der Landhauszone dürfen die bestehenden Bauten im Rahmen der bestehenden Fassaden- und Gesamthöhen umgenutzt, umgebaut werden. An- und Erweiterungsbauten haben sich den bestehen Bauten unterzuordnen. Für Neubauten gelten die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Tabelle § 7 BNO.

⁵ In der Landhauszone sind keine Terrassenhäuser zugelassen. Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdächer.

⁶ Bauten und Anlagen in der Zone Landhaus müssen sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

3.1.4 Mischzonen

§ 10

Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m² Nettoladenfläche⁶ sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 11

Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof

¹ Die Wohn- und Arbeitszone 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.

Ziel, Zweck, Grundsätze, Nutzung

² Die Zone ist bestimmt für Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe.

Umbau, Umnutzung, Erweiterung, Neubau

³ Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung des Erscheinungsbildes erreicht wird, sind ein Neubau oder Ergänzungsbauten möglich.

Konzept Nutzungsstruktur

⁴ Die Grundeigentümer erstellen für das alte Fabrikareal unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept/ Reglement zur Regelung der Nutzungsstruktur und bei Stockwerkeigentum udgl. die Organisation unter den Grundeigentümern.

Massvorschriften

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 Fassadenhöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁶ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

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. §53 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.

§ 12

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 Fassadenhöhe 2 bis 3 Geschosse. Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max.4 Geschosse erhöht werden. Die Geschosszahlen und die Fassadenhöhe 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 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.

⁴ An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Qualität hat den Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 39 BauV) zu genügen.

3.1.5 Arbeitszone

§ 13

Arbeitszone

¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe sowie Fabrikläden und Verkaufsgeschäfte

bis 500 m² Nettoladenfläche⁷ zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

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

Massvorschriften ³ 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 und die Gebäudelänge.

Einordnung, Umgebungsgestaltung Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 53 BNO). Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen verlangt der Gemeinderat ein Fachgutachten.

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

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 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 Grünzonen

§ 15

Grünzone (GR)

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.

§ 16

Grünzone am Siedlungsrand (GRS) - Zweck

¹ Die Grünzone am Siedlungsrand GRS dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.

Art der Nutzung

² In der Grünzone am Siedlungsrand GRS sind einzig Klein- und Anbauten (§ 19 BauV), Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 20 BauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen für Biotope und Kleintierställe zulässig.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 17

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone L ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und

⁷ Der Begriff "Nettoladenfläche" entspricht dem Richtplankapitel S 3.1 bzw. gemäss der VSS-Norm SN 640.281 und den Erläuterungen im UVP Handbuch, Modul 2, UVP-Pflicht von Anlagen (BAFU 2009), zu Anhang 80.5 UVPV

(L) gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

Ersatzaufforstungen

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 18

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Bau- masse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Wohn- und Nebengebäude gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m und maximal 6 m. Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

§ 19

Naturschutzzonen Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Sie sind den Schutzzielen entsprechend zu nutzen und zu pflegen.

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

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

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Erlaubnis der Grundeigentümer oder der Pächter einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Gebiete
Extensive Wiese	hellgrün EW	Artenreiche (Heu-) Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, aufkommende Gehölze roden, jährlich 1 - 2x mähen und Schnittgut abführen bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni	1139 Wannenfeld, Im Hirz 1177 Bachofenacher Hagart 1197 Balzenhügel Hagarten 1517 Pfammatt, Altmoos
Extensive Weide	hellgrün We	Extensive Nutzung erhalten	Für die Bewirtschaftung bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Beschränkte Düngung mit Mist oder Phosphor- Kali- Mineraldünger, Heu- und Emdschnitt resp. Grasbewirtschaftung: 2-3 Nutzungen, Schnittgut abführen obligatorisch. Keine Dauerweide	1106 Kirchenfeld, Zopf
Feuchtwiese	dunkelgrün FW	Erhaltung und Entwicklung von auf Feuchtstandorte angewiesene Tier- und Pflanzengemeinschaften	keine Düngung, Standortgerechte Nutzung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) Im Gebiet 1092 Zopf ist Herbstbeweidung zulässig	1092 Zopf 1165 Altmoos / Moosacher 1167 Pfammatt, Altmoos

3.3.2 Naturschutzzone im Wald

§ 20

Naturschutzzone im 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 standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum 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 (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften⁸ sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Nutzungsplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Gebiete
N Naturschutzzone Wald	naturwaldgemässe Bestockung	Bereichernde Strukturen und alt- und totholzreiche Laubmischwälder sind anzustreben und sollen belassen werden. Langfristig Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen. Vernässten Teilbereiche: dem Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung.	Häfni Häbrike

3.4 überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 21

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 § 17 Abs 1 BNO. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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

⁸ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen

3.4.2 Ortsbilschutzperimeter

§ 22

Ortsbilschutzperimeter

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbilschutzperimeter weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbilschutzperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung, Entwicklung und Umnutzung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.4.3 Zentrumsgestaltung Dorfkern

§ 23

*Zentrumsgestaltung
Dorfkern*

¹ Der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Perimeter Zentrumsgestaltung Dorfkern ist der Dorfzone und der Zone OeBA überlagert und dient der Aufwertung des Dorfzentrums.

² Der Dorfkern ist dem Aufenthalt und Verweilen von Personen sowie dem Verkehr gewidmet.

³ Der Gemeinderat sorgt mit geeigneten Konzepten und Planungen dafür, dass eine auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Verkehr abgestimmte sehr gute Aussenraumgestaltung entstehen kann. Dabei ist die bestehende wie auch zukünftige angrenzende Bebauung miteinzubeziehen und die zukünftige Bebauung darauf abzustimmen.

3.4.5 Wildtierkorridor

§ 24

Wildtierkorridor

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

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

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

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 25

Naturobjekte

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

³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze, Bachbepflanzung	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Sonstige Naturobjekte: Findlinge (Eichhalde)	gelber Punkt	- Naturrelikt	- keine Beseitigung und Beeinträchtigung

⁴ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand ist zu erhalten. Direktzahlungsberechtigte Hochstammbäume werden durch die Gemeinde mit einem im zugehörigen Reglement festgesetzten Betrag gefördert. 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. Die Details dazu sind in einer Vollzugsrichtlinie gemäss § 61 BNO zu definieren.

⁵ Trockenmauern werden orientierend im Kulturlandplan dargestellt. Sie sind als wertvolle Kultur- und Naturobjekte wenn möglich zu erhalten und fallweise durch Einzelprojekte mit der Gemeinde und andere Partner aufzuwerten und zu erhalten.

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz, Geschütztes Erscheinungsbild und Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

Bei Bauten im Kulturland bleiben das Raumplanungsgesetz (RPG) und das Hallwilerseeschutzdekret (HSD) sowie allfällige Spezialbewilligungen vorbehalten, namentlich bei den Boots- und Badehäusern.

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau/rot schraffierten Gebäude sind mit ihrem geschützten Erscheinungsbild für das Ortsbild von besonderem Wert und unterstehen dem Erhalt des Erscheinungsbildes. Von diesem Schutz kann partiell abgewichen werden, soweit es eine zonenkonforme und zeitgemässe Nutzung erforderlich macht. Sie dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden und sind in ihrem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten. Ist ein Ersatzbau unabdingbar, so gilt Volumenschutz, und die äussere Gestaltung des Gebäudes hat sich am Vorgängerbau zu orientieren. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

³ Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus-, umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁶ Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge, für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz gewähren. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden in Abhängigkeit mit der Realisierung aufgrund der Bauabrechnung ausbezahlt.

Kantonale Schutzobjekte, Denkmalschutz

⁷ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen, oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem

Departement Bildung, Kultur und Sport zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

3.5.2 Kulturobjekte

§ 27

Kulturobjekte

¹ 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. Sie sind fachgerecht zu unterhalten.

Parkanlagen

² 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.

Historischer Verkehrsweg

³ Der im Bauzonenplan bezeichnete und im Anhang aufgeführte historische Verkehrsweg ist in seiner Linienführung und Substanz (gemäss Inventar-beschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

⁴ Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

3.5.4 Wiederherstellungspflicht

§ 28

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.6 Gefahren und Überflutungszonen

3.6.1 Hochwassergefahrenzone

§ 29

Hochwassergefahrenzone

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

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

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

⁴ 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.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.6.2 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

§ 30

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten

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

3.6.3 Gewässerraumzone

§ 31

Gewässerraumzone

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

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

³ Im Bereich des Hallwilersees gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 32

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 m² pro Wohneinheit 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 §37 BauV.

⁴ Eine Kumulation der beiden Zuschläge ist zulässig.

4.1.2 Störmass von Betrieben

§ 33

Nicht, mässig, stark störende Betriebe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, 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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.2 Abstände⁹

4.2.1 Abstände gegenüber dem Kulturland

§ 34

*Abstand gegenüber
dem Kulturland*

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.0 m einzuhalten. Ist keine Parzellengrenze vorhanden beträgt der Abstand gegenüber Kulturland 1.0 m.

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

§ 35

*Ungleiche Verteilung
der Grenzabstände*

¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen mit dem Baugesuch ein-zureichenden öffentlich beurkundetem Dienstbarkeitsvertrag (§ 47 Abs. 3 BauG) ungleich verteilt werden.

*Gebäudeabstand
gegenüber bestehen-
den Bauten*

² 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*

³ 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

§ 36

*Grenzabstand zu
Privatstrassen*

¹ Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 19 BauV.

*Grenzabstand für
Erdregister*

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

4.2.4 Strassenabstand

§ 37

Stützmauern

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- oder Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von §§ 28 und 29 BauV sinngemäss.

⁹ Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zu- fahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

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 1.80 m. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

4.2.5 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen zwischen privaten Grundstücken

§ 38

Einfriedungen, Hecken, Stützmauern und Böschungen

¹ Einfriedungen, Hecken und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gesetzt werden. Der Grenzabstand für Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m beträgt 1.0 m. 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. Einfriedungen und Hecken von mehr als 1.80m Höhe sind nicht gestattet. Die erlaubte Höhe von Stützmauern beträgt 2.40 m.

Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedungen, Hecken und Stützmauern bis 1.80 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden.

Weitere Bestimmungen

² Für Einfriedungen ausserhalb des Baugebietes gilt ein Mindestgrenzabstand von 60 cm gemäss §28 BauV.

³ Einfriedungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.

⁴ Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

⁵ Die Mauern müssen, soweit nötig mit einem Schutzgeländer versehen werden. Die Oberflächenstruktur muss auf der gut einsehbaren Seite rau gestaltet. Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen ausser Trockensteinmauern

4.3 Arealüberbauung¹⁰

§ 39

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen, wie z.B. zusammengebaute Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser, sind in den Zonen E, W2, W3, WA2 und WA3 zulässig. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

² Die minimale Arealfläche muss für die Zonen E, W2, WA2 3000 m² und für die Zonen W3 und WA3 4000m² betragen.

¹⁰ Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 39 BauV, Voraussetzungen gemäss § 39 BauV, Gutachten gemäss § 40 BauV. Der Gemeinderat verlangt in der Regel, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden (§ 39 Abs. 3 BauV).

³ Die zonengemässe Geschosszahl darf in der Zone E nicht erhöht werden. In den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 kann ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden. Attikageschosse sind nur bei Regelbauweise zulässig.¹¹

⁴ Die zonengemässe Ausnützungsziffer darf um 0.1 erhöht werden.

4.4 Terrassenhäuser

§ 40

<i>Terrassenhäuser</i>	¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen E, W2, W3, WA2 und WA 3 gestattet.
<i>Allgemeines</i>	² An Terrassenhäuser werden bezüglich Architektur, Integration in die Umgebung, Umgebungsgestaltung, Wohnhygiene erhöhte Anforderungen gestellt. ³ Terrassenhäuser dürfen innerhalb einer zusammen-hängenden Baueinheit höchstens 3 Gebäudestufen und pro Gebäudestufe nur ein Vollgeschoss aufweisen. Sie haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen und sind der Hangneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.
<i>Dachterrasse</i>	⁴ Jede Wohneinheit soll eine Dachterrasse oder einen direkt an die Wohnung anstossenden Gartensitzplatz aufweisen. Diese sind vor Einsicht zu schützen. Terrassenbrüstungen sind zu begrünen. ¹²
<i>Aufzüge</i>	⁵ Aufzüge sind architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern; insbesondere Form, Material und Farbgebung.

4.5 Weitere Bestimmungen für terrassierte Bauten und Arealüberbauungen

§ 41

<i>Abstellplätze, Heizung</i>	¹ 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 (Parapolspiegel udergl.) sind ebenfalls gemeinsam zu erstellen.
<i>Stützmauern</i>	² Wenn immer möglich sind statt massiver Stützmauern Böschungen und/oder Lebendverbaumethoden bzw. aufgelöste und bepflanzbare Konstruktionen (Steinkörbe, Löffelsteine usw.) anzuwenden.
<i>Ergänzende Unterlagen zum Baugesuch</i>	³ Jedem Baugesuch sind ein Schattendigramm, ein Plan der internen Fussweg- und Treppenerschliessung und ein Bepflanzungsplan beizulegen. Im Bepflanzungsplan sind auch die Bepflanzungen der Terrassen auszuweisen.

¹¹ Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss ist ein darüberliegendes Dachgeschoss zulässig aber ein darüberliegendes Attikageschoss ist nicht zulässig. Bei einem zusätzlichen Geschoss werden automatisch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um 3.20 m erhöht.

¹² BauV § 17

⁴ Alle zur Beurteilung und Kontrolle nötigen Angaben und Pläne sind zusammen mit einem Modell den Baugesuchsakten beizulegen.

⁵ Der Gemeinderat holt gemäss § 40 BauV 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 Terrassen- und Arealüberbauungen dem Gemeinderat möglichst frühzeitig anzumelden resp. einzureichen.

4.6 Messweise

4.6.1 Gebäudeprofil

§ 42

Gebäudeprofil

¹ In der Zone E ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

4.6.2 Geschosse

§ 43

Abgrabungen beim Untergeschoss

¹ Abgrabungen beim Gebäude dürfen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung 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 bis maximal 7 m bewilligen. Bei Hanglagen über 10% Neigung dürfen die tal- und bergseitigen Fassaden auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden. Dabei reduziert sich die Fassaden- und Gesamthöhe um das Mass der Abgrabung.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

§ 44

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

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 liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 45

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material 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 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat ordnet, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute an und verlangt besondere Massnahmen, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2.2 Energieeffizienz

§ 46

Energieeffizienz
- Heizanlagen

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

² Bei allen Neubauten muss die Verwendung alternativer und erneuerbarer Energien geprüft und nachgewiesen werden.

³ Bei Gesamtrenovationen ist ein GEAK (Gebäudeenergie Ausweis der Kantone) vorzuweisen.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 47

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.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 48

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischer Vogelwarte zu treffen.

b) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), mind. $0,8 \text{ m}^2$
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

c) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutz-bare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³ In der Dorfzone sowie bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Anbauten

§ 49

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen wird vom Gemeinderat erst nach erfolgter Baukontrolle freigegeben.

² 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

§ 50

Anordnung von Parkplätzen ¹³

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Mergel) zu versehen.

² Zusätzlich zu den erforderlichen Parkplätzen für Autos und Velos, ist bei Mehrfamilienhäusern für Motorrädern eine angemessene Anzahl Abstellplätze sicherzustellen.

§ 51

Velos, Kinderwagen

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

² Für die erforderliche Anzahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze gelten als Richtlinie die VSS-Normen SN 640 065 „Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen“ sowie SN 640 066 „Parkierung; Projektierung von Veloparkieranlagen“.

Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche

³ Für Mehrfamilienhäuser und Flächensiedlungen sind die nicht überbauten Grundstückflächen so zu gestalten, dass sie, mit Ausnahme der gefährlichen Stellen (wie Strassennähe und Garageabfahrten) oder anderer ungeeigneten Stellen, von den Kindern zum Spielen verwendet werden können.

⁴ Die Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche sind mit kindergerechten Spielgeräten sowie Sitzgelegenheiten inkl. zweckmässiger Beschattung auszustatten.

⁵ Die Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche haben gesamthaft eine genügend grosse und qualitativ hochwertige Fläche zu umfassen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

⁶ Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnungen liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

5.4.2 Öffentlich zugänglicher Raum

§ 52

Öffentlich zugänglicher Raum von Gesamt- und Arealüberbauungen

¹ Bei Gesamt- und Arealüberbauungen sind die öffentlich zugänglichen Räume zu definieren.

² Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege etc. sind nutzerfreundlich, barrierefrei, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

¹³ Für die Umschreibung der Begriffe und die Anzahl Abstellplätze und die technische Gestaltung gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie (§ 43 BauV).

³ Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen.

⁴ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, barrierefrei, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁵ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 53

*Ortsbildschutz
Landschaftsschutz
(gilt für das ganze
Gemeindegebiet)*

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts-, Quartier- und Strassenbild nach folgenden Kriterien:

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.);

³ Er kann Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten.

⁴ In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten verlangt er ein Fachgutachten.

⁵ Er verlangt die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

⁶ Er verweigert die Baubewilligung, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

⁷ 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.

⁸ Bestehende Baum- und Gebüschgruppen sind bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit zu erhalten oder angemessen zu ersetzen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 54

<i>Dachgestaltung</i>	¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform, Vordächer, Traufhöhen und Farbe auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.
<i>Dachform für Hauptgebäude</i>	² In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des § 7 BNO für die Dorfzone.
<i>Dachdurchbrüche</i>	³ Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1 ^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen: Dachdurchbrüche dürfen in der Dorfzone pro Gebäudeeinheit und Dachseite nicht breiter sein als 1/3 der Fassadenlänge, in allen übrigen Zonen nicht breiter als 1/2 der Fassadenlänge. Dacheinschnitte dürfen in allen Zonen nicht breiter sein als 1/4 der Fassadenlänge. Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
<i>Begrünung von Flachdächern</i>	⁴ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet sind oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
<i>Kniestockhöhe</i>	⁵ Der grosse Kniestock von max. 3.50 m darf nur am Hang bergseitig angewendet werden. ¹⁴
<i>Mansarden- und Runddächer</i>	⁶ Mansardendächer und Runddächer sind zulässig, gelten jedoch als Vollgeschoss.

6.1.3 Antennen und Mobilfunkanlagen

§ 55

<i>Antennen und Mobilfunkanlagen</i>	¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren. ² Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte in der Arbeitszone zu wählen.
--------------------------------------	--

¹⁴ § 24 BauV

6.1.4 Aussenraumgestaltung

§ 56

Aussenraumgestaltung

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

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

³ 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.

§ 57

Siedlungsränder

¹ Die Siedlungsränder bilden den Übergangsbereich zwischen bebautem Gebiet und der Landschaft. Sie sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft durchlässig zu gestalten.

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche aufgrund des Terrainverlaufes notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken, zu gliedern und zu begrünen.

6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 58

Baulücken, Brandruinen

¹ 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

§ 59

Einwirkungen

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

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

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.2.2 Lärmschutz¹⁵

§ 60

Lärmschutz

*- Gebiet mit Lärm-
schutzbestimmungen*

¹ 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.

6.2.3 Materialablagerungen

§ 61

Materialablagerungen

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

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.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 62

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 Verwaltung delegieren. Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 63

Gebührenreglement

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

¹⁵ Gemäss den in § 6 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 64

*Vollzugsrichtlinien
Naturschutz*

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Übergangsbestimmungen

§ 65

Übergangsbestimmungen

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BNO vom xx.xx.2020 hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

² Die altrechtlichen Sondernutzungspläne übernehmen betreffend Fassaden- und Gesamthöhen die neuen Bestimmungen und Messweisen. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitigen Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 66

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. November 1999, sowie alle nachfolgenden Erlasse aufgehoben.

9. Anhang

Anhang 9.1: Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Zone/ Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
Schutzzonen: - Extensive Wiese (EW) (vergl. § 18 BNO)	1139 1177 1197 1517	Wannenfeld, Im Hirz Bachofenacher Hagart Balzehügel Hagarte Pfaffmatt, Altmoos
- Extensive Weide (We) (vergl. § 18 BNO)	1106	Kirchenfeld, Zopf
- Feuchtwiese (FW) (vergl. § 18 BNO)	1092 1165 1167	Zopf Altmoos, Moosacher Pfaffmatt, Altmoos
- Naturschutzzone im Wald (vgl. § 19 BNO)	div. div.	Häfni Häbrike
Naturobjekte: - Einzelbäume (Hf) (vergl. § 23 BNO)	961 1009 1026 1025 1030 1045 1072 1073 1090 1091 1095 1099 1100 1107 1110 1133 1142 1181 1189	Nussbaum, Schwaderhof Nussbaum, Im Rain Götterbaum (Ailanthus), Moosmatte Nussbaum, Riedermatt Rotbuche, Riedermatten Thujabaum, Ländere Eiche, Auf Berg Winterlinde, Im Hübel Linde, Parkplatz Mehrzweckhalle Dorflinde, Dorfzentrum (Hinweis: Entfernung im Rahmen Zent- rumsgestaltung, einer Bachsanierung udgl notwendig, ist Ersatz an geeigneter Lage zulässig) Feldahorn, Zopf Robert Stolz-Linde, Dorfplatz Nussbaum, Bachtale-Dorfplatz Sommerlinde, Friedhof Buche, Untere Wanne Nussbaum, Wässeratte Nussbaum, Weid Birnbäum, Seetalstrasse, Dorfeingang Süd Nussbaum, Husacher
- Baumreihe	1063 1020	Hinterbode Pfrundland
- Findlinge (vergl. § 23 BNO)	80	Eichhalde

- Hecken, Feldgehölze, Ufergehölz, Bachbepflanzung (H)	950	Schwadermatte
	954	Schwaderhof
	960	Grenze Boniswil bis Seerebe
	966	Häuseracher
	969	Grenze Boniswil bis Seerebe
	971	Häuseracher
	975	Neumatten - Unterfeld (ehem. Teich)
	978	Weid am See
	981	Im Hüseracher
	984	Grenze Boniswil bis Seerebe
	988	Weid am See Seerebe
	992	Grenze Boniswil bis Seerebe
	994	Seerebe, Neumatten
	998	Seerebe, Neumatten
	1001	Bünde, Bünderebe
	1002	Bünde
	1004	Sigerstenacher
	1005	Zwetschgenacher
	1006	Zwetschgenacher
	1007	Rütirain
	1017	Rotenbühl
	1104	Kirche
	1105	Chilefeld (Pfrundland)
	1111	Bahnhof / Seetalstrasse
	1112	Schiff lände - Seereben
	1113	Baumgarte
	1115	Schiff lände
	1116	Schiff lände West
	1117	Am See - Wilifeldhübel
	1121	Wilifeldhübel
	1123	Wilifeldhübel
	1124	Seegasse
	1127	Wilifeldhübel
	1129	Schiff lände-Seematte
	1131	Wilhof, Wässermatte
	1137	Obere Wanne, Im Hirz, Bolihübel
	1141	Hobacker Armenhaus, Weid
	1143	Weid
	1145	Falke
	1146	Weid
	1150	Hobacker (Färbereiweiher)
	1155	Himmelrain
	1157	Pfaffmatt
	1158	Pfaffmatt
	1160	Pfaffmatt, Altmoos
	1163	Altmoos
	1169	Hansene, Weid
	1170	Hansene, Weid
	1174	Hagarte
	1182	Riedermatten, Delliacher
	1187	Wilhof Loch - Niederholz
	1191	Schiff lände-Seematte - Holzacher
	1193	Rossweid

Kulturobjekte: - Parkanlagen (DF): (vergl. § 25 BNO)	1136 1184	Obere Wanne Wilhof
- Historischer Verkehrsweg (vergl. § 25 BNO)	551	Seegasse IVS AG 551.0.2
- Grenzsteine (vergl. § 25 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
- Soodbrunnen	119	Soodbrunnen
- Weiher, Teich, See (Te)	965 1023 1149 1164 1166	Häfni / Häfniweiher Hausmatt / Zopfweiher Hobacker / Färbereiweiher Altmoos Altmoos / Altmoosweiher

Anhang 9.2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO

Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.	Grundeigentümer
Substanzschutz	BIW903	51	691	Altes Schulhaus 1841, Dorf	Gemeinde Birrwil
	BIW904	99	1308	Schul- und Gemeindehaus 1907, Dorf	Gemeinde Birrwil
	BIW905	101	1655	Restaurant „Bären“, 1847, Zopfstr. 101	Max Eichenberger
	BIW906	152	1296	Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152	Rosmarie Buhofer, Wilhof
	BIW907	37	1715	Villa Steiner, 1846	Ivo Cathomen / Eva Witschi Cathomen
	BIW910	108	269	Hochstudhaus, 17./18. Jh., Zopfstr. 18	Verena Graf (Nr. 108A)
	BIW914	8	214	Hochstudhaus, 1599, Seegasse 10	Alfred Müller
	BIW918	111A, B	1389	Hochstudhaus 17./18. Jh., Zopfstr. 26	Martin Rutz AG
Geschütztes Erscheinungsbild	BIW912	88	817	Hochstudhaus, 1778, Saumärt 18	Urs Mathys
	BIW913	26 A, B	311, 1416	Hochstudhaus, 1514/15, Untere Wanne 10/12	A: Rolf + Cornelia Krättli, B: Hedwig Eichenberger Zanier
	BIW919	83	800	Wohnhaus mit Scheune, 1805, Saumärt 43	Margrit Arnold
	BIW920	79	851	Bäuerlicher Vielzweckbau, 19. Jh., Ländern 52	Erben Judith Woodtli u. Willi Müller
	BIW922	30	1446	Wohnhaus (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39	Johannes + Iris Frey
	B01	151	1398	Bäuerlicher Vielzweckbau, Zelgli 34	Peter Steiner
	B02	185	1356	Wohnhaus, 1912, Scheune, 1856, Seetalstr. 3	Erben Max Steiner
Volumenschutz	BIW921	31, 549	1734, 1663	Scheunentrakt (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39	Johannes + Iris Frey, Hanspeter + Doris Wyss
	B03	50	690	Heimatstilbau (1913)	Peter u. Karin Weick
Substanzschutz Bootshäuser	BIW923A	222	1485	Bootshaus, 1933	Erben Oskar Keller c/o Alfred Weber
	BIW923B	53		Bootshaus, 1925	Hans Urech
	BIW923C	202		Bootshaus, 1922	Erben Max Steiner c/o Regula Steiner
	BIW923D	223		Bootshaus, 1936	Doris Gautschi
	BIW923F	226		Bootshaus, 1933	Rolf u. Christine Furter – Hilfiger, Heinrich + Ursula Graf-Hilfiger
	BIW923G	236		Bootshaus, 1937	Jeanette Schulz
	BIW923H	426		Bootshaus, um 1940	Heinz Fischer-Zurmühle
	BIW923I	41		Bootshaus, 1927	Erben Heidi Rodel c/o Daniel Rodel
	B04			Bootshaus (Nr. 5)	Beatrice Remund / Jürg Remund / Rudolf Remund
	B05			Bootshaus (Nr. 6)	Ineichen-Werder Ursula Rosa Erben
	B06			Bootshaus (Nr.9)	Bootssteggenossenschaft Birrwil
	B07			Bootshaus (Nr.10)	Leutwiler Karl Erben

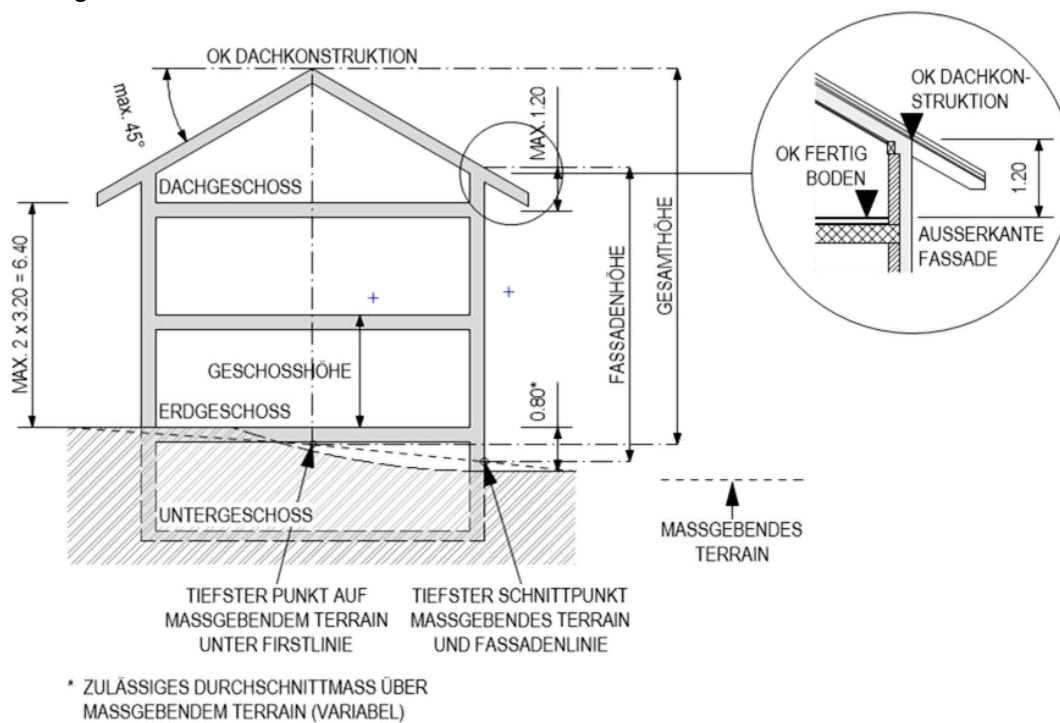
	B08 B09 B10 B11 B12 B13 B14 BIW923E	192	1541	Bootshaus (Nr.11) Bootshaus (Nr.13) Bootshaus (Nr.14) Bootshaus (Nr.15) Bootshaus (Nr.16) Bootshaus (Nr. 17) Turbinenhaus (Nr. 21) Fischzuchtanstalt, 1915	Fumedica Immobilien AG Leutwiler Albert Härri-Leutwiler Dora Schwager Yvo Gloor-Leutwiler Elsa und Leutwiler Walter Sommer Paul Genossenschaft Schwaderhof Albert Leutwiler
Kulturobjekt	BIW916	- - -	691	Brunnen beim Alten Schulhaus, 1835, Dorf	Gemeinde Birrwil, Peter Weick, Rolf Krättli
Kulturobjekt (vgl. Nr. 116 - 118)	BIW915 BIW917	- - - - - -	205, 209, 408	Drei Segerichtssteine, 1596, bei der Schiffflände Grenzsteine (diverse), vgl. Kulturobjekte Nr. 100 - 115	Gemeinde Birrwil
Kantonaler Denkmalschutz	BIW001 BIW002 BIW003 BIW004	20 19 18 152	272 270 270 1296	Ref. Pfarrkirche 1689 Pfarrspeicher 18 . Jh. Pfrundscheune 1786, 1809 Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152	Ref. Kirchgemeinde Birrwil Ref. Kirchgemeinde Birrwil Ref. Kirchgemeinde Birrwil Rosmarie Buhofer, Wilhof Erben

Anhang 9.3 Messweise, Gebäudeprofil

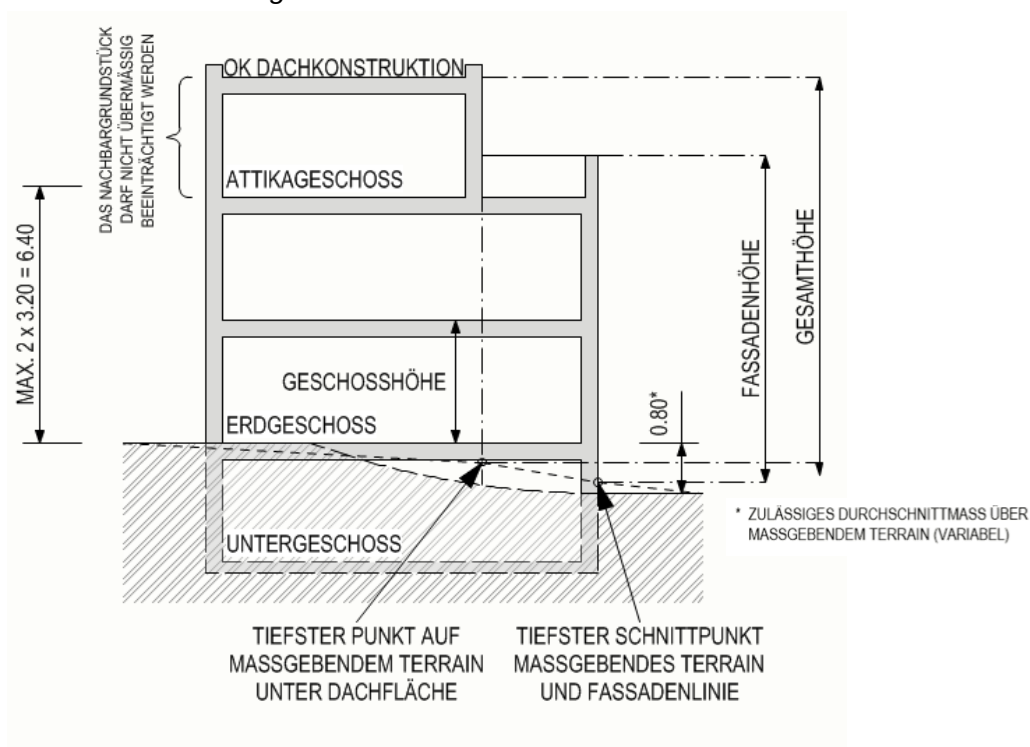
Beispiel: Zone W2, Zweigeschossige Bauten am Hang (Neigung mehr als 10%)

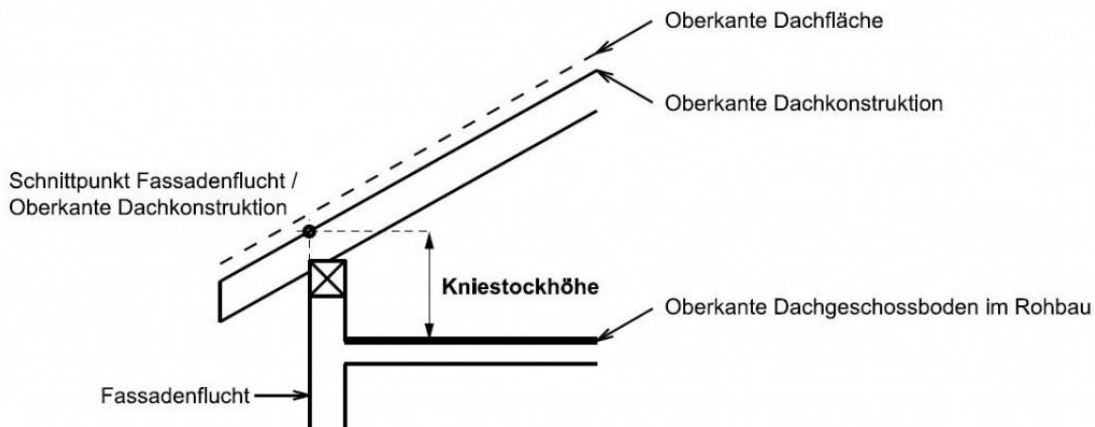
- Gesamthöhe (§ 7 abs. 1 BNO): 11.50 m (abzüglich Reduktion gem. § 7 BNO Abs. 5)
- Fassadenhöhe: 1 UG + 2 VG + 1 DG = 0.8 (*variabel) + 2 x 3.20 m + 1.20 m (Kniestock)
= 8.40 m

Schrägdach

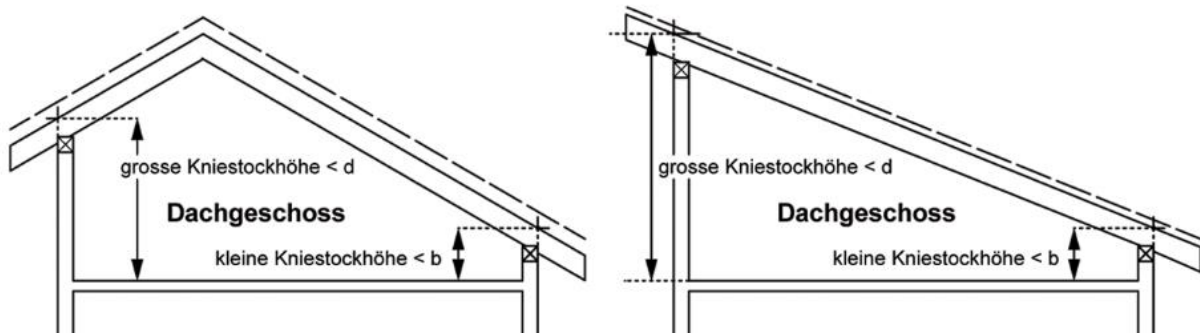


Flachdach mit Attikageschoss



Kniestockhöhe § 24 BauV

§ 24



- b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen (max. 1.20 m)
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen (max. 3.50 m)

§ 24 Dachgeschosse Abs. 1 BauV:

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, darf

a) die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1,20 m betragen,

b) die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 3,50 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassadenhöhe fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen

Anhang 9.4 Hinweise zu § 39 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in den Zonen E, W2, W3, WA2 und WA3 zulässig. Die minimale zusammenhängende Arealfläche (anrechenbare Grundstückfläche aGSF), die maximale Erhöhung der Ausnützungsziffer und Baumasse sind im Rahmen der Arealüberbauung im Vergleich zur Einzelbauweise wie folgt festgelegt:

Zone	E	W2	W3	WA2	WA3
Minimale aGSF	3'000 m ²	3'000 m ²	4'000 m ²	3'000 m ²	4'000 m ²
Maximaler AZ-Zuschlag	+0.1	+ 0.1	+ 0.1	+ 0.1	+ 0.1
Erhöhung der max. Vollgeschosszahl *	-	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1
Max. Anzahl Vollgeschosse	-	3	4	3	4
Zuschlag Mehrhöhe**	-	+ 3.20 m	+ 3.20 m	+ 3.20 m	+ 3.20 m
Max. Gesamthöhe***	§ 7 Abs. 3	14.70	18.20	14.70	18.20

* Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss ist ein darüberliegendes Dachgeschoss zulässig aber ein darüberliegendes Attikageschoss ist nicht zulässig.

** Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss werden automatisch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um 3.20 m erhöht.

*** Die Höhenreduktion am Hang gemäss § 7 Abs. 5 gilt auch bei der Arealüberbauungen.

Anhang 9.5 Abkürzungsverzeichnis:

AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BfU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
FGH	Freihaltegebiet Hochwasser
GSchV	Gewässerschutzverordnung
HWZ	Hochwassergefahrenzone
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
LSV	Lärmschutz-Verordnung
RPG	Raumplanungsgesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute