

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom: 17. Nov. bis 17. Dez. 2009 / 08. Febr. 2010

Vorprüfungsbericht vom: 26. Februar 2010

Öffentliche Auflage vom: 01. März bis 31. März 2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	6
§ 3 Planungsgrundsätze	6
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	6
§ 5 Sondernutzungsplanung	6
§ 6 Abweichung mit Gestaltungsplan	7
§ 7 Weitere Planungsinstrumente	7
3. Zonenvorschriften	8
3.1 Bauzonen	8
§ 8 Bauzonen	8
§ 9 Kernzonen	10
§ 10 Kernzone 1 (K1)	10
§ 11 Kernzone 2 (K2)	11
§ 12 Kernzone 3 (K3)	12
§ 13 Wohnzone W1, W2, W3, W4	12
§ 14 Wohn- und Arbeitszone WA	12
§ 15 Arbeitszone I	13
§ 16 Arbeitszone II	13
§ 17 Spezialzone Breiti	14
§ 18 Ensemble Bata Park	14
§ 19 Kernzone Bata Park	15
§ 20 Wohnzone W2 Bata Park	15
§ 21 Arbeits- und Wohnzone Bata Park	17
§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17
§ 23 Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen	17
§ 24 Sportzone	18
§ 25 Grünzone	18
§ 26 Naturschutzzone Siedlung	18
§ 27 Hochwasserschutz	19
3.2 Landwirtschaftszone	20
§ 28 Landwirtschaftszone	20
§ 29 Bauten in der Landwirtschaftszone	20
§ 30 Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei	20

3.3	Schutzzonen.....	22
	§ 31 Naturschutzzonen im Kulturland	22
	§ 32 Naturschutzzone Uferschutzstreifen	23
3.4	Überlagerte Schutzzonen	24
	§ 33 Naturschutzzone Wald	24
	§ 34 Naturschutzzone Auenwald	25
	§ 35 Landschaftsschutzzone	25
3.5	Schutzobjekte.....	27
	§ 36 Naturobjekte.....	27
	§ 37 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz.....	27
	§ 38 Kulturobjekte	28
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	29
	§ 39 Parkanlage.....	29
	§ 40 Familiengartenzone	29
	§ 41 Materialabbauzone	29
4.	Definitionen	30
4.1	Gewerbe	30
	§ 42 Gewerbe	30
4.2	Abstände	30
	§ 43 Abstand gegenüber Kulturland.....	30
	§ 44 Grenz- und Gebäudeabstände.....	30
4.3	Arealüberbauungen	31
	§ 45 Arealüberbauungen	31
5.	Bauvorschriften	32
5.1	Baureife und Erschliessung	32
	§ 46 Benützung von Privateigentum	32
5.2	Technische Bauvorschriften	32
	§ 47 Allgemeine Anforderungen.....	32
	§ 48 Energiesparmassnahmen	32
	§ 49 Schadhafte Bauten	33
5.3	Wohnhygiene	34
	§ 50 Ausrichtung Wohnungen.....	34
	§ 51 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	34
	§ 52 Balkonverglasungen	34
	§ 53 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	35
5.4	Ausstattung	35

§ 54	Velos, Kinderwagen	35
§ 55	Spielplätze	35
§ 56	Sicherheit im öffentlichen Raum	35
6.	Schutzvorschriften	36
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	36
§ 57	Allgemeine Anforderungen.....	36
§ 58	Aussenraum und Umgebungsgestaltung	37
§ 59	Materialablagerungen	37
6.2	Umweltschutz	37
§ 60	Einwirkungen	37
§ 61	Lärmschutz	38
7.	Vollzug und Verfahren	39
7.1	Zuständigkeit	39
§ 62	Zuständigkeit.....	39
7.2	Gebühren	39
§ 63	Gebühren	39
7.3	Vollzugsrichtlinien	39
§ 64	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	39
8.	Schlussbestimmungen	40
§ 65	Aufhebung bisherigen Rechts	40
9.	Anhang	41

1. Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

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

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hiezu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

*Übergeordnetes
Recht*

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für

- eine moderate, kontrollierte und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung unter Ausnutzung der Verdichtungsmöglichkeiten,
- die rücksichtsvolle Einbettung der Siedlung in die einzigartige Landschaft zwischen Rhein und Sonnenberg,
- eine lebendige und attraktive Wohngemeinde mit eigenständigem Charakter,
- eine aktive Wirtschaft unter Einschluss der Landwirtschaft,
- die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und der siedlungsverträglichen Abwicklung des Individualverkehrs.

§ 4

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 5

Sondernutzungsplanung

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

² Für Gebiete mit Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

- besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- quartierfreundliches und verkehrsberuhigtes Erschliessungsnetz
- gute Anbindung des Fuss- und Velowegnetzes in Richtung Zentrum und Bahnhof
- optimale Gestaltung des Siedlungsrandes

³ Im Gebiet Eselacher sind im Rahmen des Gestaltungsplans Mehrfamilienhäuser zulässig, soweit sie sich in das Quartierbild einfügen.

⁴ In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind geringfügige Erweiterungen und Umbauten von Altbauten sowie Ersatzbauten, welche die geordnete Entwicklung des ganzen Gebietes nicht negativ beeinflussen, auch ohne den Erlass eines Gestaltungsplans zulässig.

§ 6

Im Rahmen des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat max. zwei zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

***Abweichung mit
Gestaltungsplan***

§ 7

Weitere Planungsinstrumente (z. B. Entwicklungsrichtplan, Verkehrsrichtplan) dienen der Orientierung über Planungsziele und sind behördenverbindlich. Für das Grundeigentum kommt ihnen unmittelbar keine verbindliche Wirkung zu. Inventare (z. B. Natur- und Landschaftsinventar) sind beim Vollzug beizuziehen.

***Weitere Planungs-
instrumente***

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Voll-geschosse	Nutzungsziffer	max. Gebäu-dehöhe	Grenz-abstand	ES	§§
Kernzone 1 (K1)	2 (x)	0.6 (x)	o	o	III	§ 10
Kernzone 2 (K2)	2	0.6	o	4.5 m (x)	III	§ 11
Kernzone 3 (K3)	3	0.7	-	4.5 m (x)	III	§ 12
Wohnzone W1	1	0.4	-	4 m	II	§ 13
Wohnzone W2	2	0.6	-	4.5 m	II	§ 13
Wohnzone W3	3	0.7	-	7 m	II	§ 13
Wohnzone W4	4	0.8	-	8 m	II	§ 13
Wohn- und Arbeitszone (WA)	2	0.6	o	4.5 m	III	§ 14
Arbeitszone I Nord (A I-N)	-	-	12 m	6 m	III	§ 15
Arbeitszone I Dorf (A I-D)	2 (x)	0.6 (x)	o	o	III	§ 15
Arbeitszone I Süd (A I-S)	-	-	9 m	6 m	III	§ 15
Arbeitszone II (A II)	o	o	o	o	IV	§ 16
Spezialzone Breiti (SBR)	vgl. § 17	0.8	-	o	II	§ 17

Bauzone	Voll-geschosse	Ausnützung	max. Gebäudehöhe	Grenz-abstand	ES	§§
Kernzone Bata Park (KB)	2	vgl. Zonenbestimmungen			III	§ 19
Wohnzone W2 Bata Park (W2B)	vgl. Zonenbestimmungen	0.7	vgl. Zonenbestimmungen		II	§ 20
Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB)	vgl. Zonenbestimmungen				III	§ 21
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	3 (x)	0.7 (x)	o	o	II	§ 22
Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (ÖEF)	o	o	o	o	II	§ 23
Sportzone (SZ)	2 (x)	0.6 (x)	o	5 m (x)	III	§ 24
Grünzone (GR)	o	o	o	o	II	§ 25
Naturschutzzone Siedlung	-	-	-	-	II	§ 26

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 den im Bauzonenplan dargestellten lärmvobelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WA, A I-N, A I-D und A I-S dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

- § 9**
- Kernzonen**
- ¹ Die Kernzonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind Spiel-salons, Dancings und ähnliche Betriebe. Periodische Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen etc. sind möglich.
- ² In den Kernzonen können die gewerblich genutzten Erdgeschossflächen (exkl. Lagerflächen) ohne Anrechenbarkeit im Dachgeschoss kompensiert werden.
- ³ Bei Neubauten in den Kernzonen sind freistehende Ein- und Zweifamilien-häuser nicht zulässig.
- ⁴ Innerhalb der Kernzone ist für alle Solareinrichtungen ein Baugesuch einzu-reichen. Bei der Beurteilung des Baugesuchs stützt sich der Gemeinderat auf das aktuell gültige kantonale Merkblatt „Solaranlagen im Baugebiet“.
- ⁵ Bei der Beurteilung der Einpassung von Bauvorhaben in die Kernzonen gelten Ortsbild und Wohnqualität als gleichwertige Interessen.
- § 10**
- Kernzone 1 (K1)**
- ¹ Die Kernzone K1 umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bau-weise und Raumgestaltung erhalten sind. Bauvorhaben in der Kernzone K1 dürfen die Gesamtwirkung der entsprechenden Dorfteile nicht beeinträchti-gen. Massgebend für die Beurteilung der Gesamtwirkung sind u.a. die fol-genden Kriterien: Bauvolumen, Dachneigung, Proportionen von Dachaufbau-ten, First- und Traufhöhen, Firstrichtung, Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung sowie das Ausmass und Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen.
- Altbauten**
- ² Bestehende Bauten, Vorgärten und Vorplätze sind zu erhalten. Sie dürfen in Anlehnung an die vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Ausnüt-zungsziffer im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur umgebaut und unter Wahrung nachbarlicher Interessen darf ihre Nutzung verändert werden.

³ Ersatzbauten müssen sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie dürfen die ursprüngliche Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

Ersatzbauten

⁴ Der Gemeinderat kann Neubauten ausnahmsweise bewilligen, wenn diese das Ortsbild ergänzen. Dabei ist eine gute Gesamtwirkung gemäss Absatz 1 zwingend.

Neubauten

⁵ Für Neubauten sind bei Einzelbauweise 2, in Hanglage talseits 3 Geschosse zulässig.

⁶ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

§ 11

¹ Die Kernzone K2 umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Stellung der Gebäude weitgehend erhalten sind.

Kernzone 2 (K2)

² Bauvorhaben in der Kernzone K2 dürfen den vorhandenen Dorfcharakter nicht verändern. Massgebend sind dabei insbesondere die im entsprechenden Dorfteil vorherrschenden Gebäudestellungen, Form, Dachform und Dachneigung sowie die Materialwahl für Dach und Fassade. Es ist eine gute Gesamtwirkung anzustreben. Vorgärten und Vorplätze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

³ Bestehende Bauten dürfen unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Ausnützungsziffer im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur umgebaut und ihre Nutzung darf unter Wahrung nachbarlicher Interessen verändert werden.

Altbauten

⁴ Ersatzbauten sollten sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie müssen sich in das Ortsbild integrieren und dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

Ersatzbauten

Neubauten ⁵ Neubauten sind zulässig. Bei Einzelbauweise sind 2, in Hanglage talseits 3 Geschosse zulässig.

§ 12

Kernzone 3 (K3) ¹ Die Kernzone K3 umfasst Dorfteile, deren Zuteilung zur Kernzone vorwiegend durch die zentrale Lage im Rahmen der besonderen Dorfstruktur bedingt ist. Diese Gebiete sind auch für neue Entwicklungen mit massvoller Verdichtung vorgesehen, wobei auf eine gute Einordnung ins Ortsbild zu achten ist. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

Altbauten, Ersatzbauten

² Bezüglich Alt- und Ersatzbauten gelten die entsprechenden Bestimmungen der K2. Sofern es mit den Interessen des Ortsbildes vereinbar ist und nachbarliche Interessen nicht wesentlich tangiert werden, kann der Gemeinderat bei Ersatzbauten Abweichungen vom vorhandenen Grundriss und die allfällige Erhöhung auf 3 Geschosse bewilligen.

§ 13

Wohnzonen W1, W2, W3, W4

¹ Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In den Zonen W1 und W2 dürfen Gebäude an Hanglagen talseits ein zusätzliches Geschoss aufweisen.

³ In der Zone W2 können vom Gemeinderat ausnahmsweise Mehrfamilienhäuser bewilligt werden, soweit sie sich in das bestehende Quartierbild einfügen.

⁴ Die Zonen W3 und W4 sind für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

§ 14

Wohn- und Arbeitszone

Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

§ 15

¹ Die Arbeitszonen I sind für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Arbeitsexensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

Arbeitszone I

² In den Arbeitszonen I sind Wohnungen nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

⁴ Es werden folgende Arbeitszonen I ausgedehnt:

- a. Arbeitszone I Nord (A I-N)
- b. Arbeitszone I Dorf (A I-D)
- c. Arbeitszone I Süd (A I-S)

⁵ In den Arbeitszonen I Nord und Süd sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs über 500 m² nicht zulässig. Tankstellenshops oder ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig.

§ 16

¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für stark störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Nicht gestattet sind Verkaufsflächen über 300 m².

Arbeitszone II

² Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Flachdächer von Neu- und Ersatzbauten sind extensiv zu begrünen.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

⁴ Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.15, wobei mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten sind.

§ 17

Spezialzone Breiti

¹ Die Spezialzone Breiti dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Voraussetzung für die Überbauung der Spezialzone Breiti ist ein Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan darf nicht von den Zonenbestimmungen abweichen.

³ Die Spezialzone Breiti ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Im Grenzbereich zu den bestehenden Wohnzonen W2 sind am Nord- und Ostrand 2 Geschosse, am Südrand 3 Geschosse und im übrigen Zonenbereich 8 Geschosse zulässig. Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

§ 18

Ensemble Bata Park

¹ Der Bata Park umfasst die Zonen Kernzone Bata Park (KB), Wohnzone W2 Bata Park (W2B), die Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB) sowie die angrenzenden Grünzonen und beinhaltet ein Architekturensemble und ein Parkdenkmal von nationaler Bedeutung. In der Kernzone Bata Park liegt das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt und der Pflege des historischen Ensembles, während die Wohn- und die Wohn- und Arbeitszonen der zeitgemässen Weiterentwicklung des Bata-Areals dienen.

² Für die Beurteilung von Bauvorhaben sowie Fragen des Erhalts und der Entwicklung des Bata Parks setzt der Gemeinderat eine Kommission Bata Park ein. Die Kommission setzt sich mehrheitlich aus Fachleuten zusammen und besteht insbesondere aus der Vertretung des Gemeinderats Möhlin, der Abteilung Bau- und Umwelt der Gemeinde Möhlin, des Schweizerischen Heimatschutzes (Sektion Aargau), der kantonalen Ortsbildpflege, der kantonalen Denkmalpflege sowie je einer unabhängigen Fachperson aus den Fachgebieten Architektur und Landschaftsarchitektur. Der Gemeinderat kann nach Bedarf weitere Mitglieder einsetzen.

³ Als wichtige Basis einer erfolgreichen Projektentwicklung gewährleistet die Kommission Bata Park die frühzeitige Beratung der Bauherrschaft sowie eine enge Begleitung der Projektierung.

§ 19

¹ Die Kernzone Bata Park umfasst die kommunal oder kantonale geschützten Bauten und den Park und bezweckt deren Erhalt und die Weiterentwicklung im Rahmen der denkmalpflegerischen Anforderungen.

**Kernzone
Bata Park**

² Die Kernzone ist für Wohnen bestimmt. Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht und in den kantonalen Schutzobjekten sind zusätzlich mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Nutzungen für die Quartiersversorgung und soziale Infrastruktur zulässig. Die Nutzung der geschützten Bauten ist auf die denkmalpflegerischen Anforderungen abzustimmen.

³ Die Kommission Bata Park erarbeitet für den Erhalt und die Entwicklung der Kernzone einen Handlungskatalog, welcher als Grundlage der Beurteilung durch den Gemeinderat beschlossen wird.

⁴ Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht sind Ergänzungsbauten von hoher architektonischer Qualität, welche sich an der Bebauungsstruktur (Volumen, Geschosse) und der architektonischen Gestaltung der geschützten Bauten sowie der Parkgestaltung orientieren, zulässig. Im Raum des Kreisels Gallierstrasse sind grössere Gebäudevolumen zur Aufnahme von Dienstleistungen und Quartiersversorgungsangeboten zulässig, wobei Volumetrie und Abmessungen des kantonalen Schutzobjektes Wohlfahrtsgebäude als Referenz dienen.

§ 20

¹ Die Wohnzone W2 Bata Park dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zulässig. Zur Gewährleistung einer hohen architektonischen und freiräumlichen Qualität sowie der Abstimmung mit den Bauten und dem Park der Kernzone Bata Park gilt in der ganzen Zone die Gestaltungsplanpflicht.

**Wohnzone W2
Bata Park**

² Gestützt auf die Empfehlungen der Kommission Bata Park und die durchgeführte Testplanung erlässt der Gemeinderat ein Richtkonzept.

- ³ Für die Gestaltungspläne gelten folgende Vorgaben:
- d. Die Perimeter der Gestaltungspläne haben sich an den im Richtkonzept dargestellten Baufeldern zu orientieren.
 - e. In den Baufeldern entlang der Gallierstrasse ist mit einer geeigneten Gebäudestellung auf die Lärmsituation zu reagieren (z.B. eine kammartige Bebauung gemäss Richtkonzept). In der angrenzenden Grünzone sind ergänzende, gut gestaltete Lärmschutzmassnahmen anzuordnen (Lärmschutzdamm, Lärmschutzwände).
 - f. Innerhalb der im Bauzonenplan schraffierten Flächen dürfen Neubauten nur zwei Vollgeschosse aufweisen. Ein darüber liegendes Attikageschoss ist nicht zulässig.
 - g. Neubauten ausserhalb dieser Flächen dürfen ein zusätzliches 3. Vollgeschoss aufweisen, wobei diese zusätzliche Geschossfläche höchstens 66% der darunter liegenden Geschossfläche betragen darf. Ein darüber liegendes Attikageschoss ist nicht zulässig.
 - h. Die Baufelder haben attraktive private und halbprivate Aussenräume aufzuweisen und sind nach einem einheitlichen Konzept auf die Kernzone abzustimmen (z.B. Hochparterresockel gemäss Richtkonzept).
 - i. Es sind nur Flachdächer zulässig.
 - j. Die Gestaltungspläne sind auf qualitativ hochstehende Projekte abzustützen. Die Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren zur Erreichung hochwertiger Projekte wird empfohlen.
 - k. Innerhalb der Gestaltungsplanperimeter beträgt die maximal zulässige Ausnutzung 0.7. Es bestehen keine weiteren Ansprüche auf zusätzliche Ausnutzungsboni bzw. Geschosse (z. B. Arealüberbauung).

§ 21

¹ Die Arbeits- und Wohnzone Bata Park ist für mässig störendes Gewerbe und Wohnen bestimmt. Neubauten haben eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität zu gewährleisten und sind auf die geschützten Fabrikationsgebäude der Kernzone Bata Park abzustimmen. Als Referenz bezüglich Gebäudestellung, Volumen, Grundraster und Nutzungsmass dienen die geschützten Fabrikationsgebäude.

**Arbeits- und
Wohnzone
Bata Park**

² Gestützt auf die Empfehlungen der Kommission Bata Park erlässt der Gemeinderat ein Richtkonzept, welches Volumen, Gebäudestellung, Erschliessung und Freiraumanforderungen näher regelt.

³ Der Wohnanteil ist auf maximal 30% der Gesamtnutzfläche begrenzt. Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sind gesamthaft auf maximal 500 m² begrenzt. Arbeitsexensive Nutzungen wie beispielsweise Lagerhäuser oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

§ 22

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

**Zone für öffentli-
che Bauten und
Anlagen**

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

§ 23

¹ Die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen ist für öffentliche Grün-, Erholungs- und Freizeitanlagen bestimmt. Die Zone dient im untergeordneten Sinne als ökologische Vernetzung.

**Zone für öffentli-
che Erholungs-
und Freizeitanla-
gen**

² In der Zone für öffentliche Erholung- und Freizeitanlagen sind Spazierwege, Erholungsanlagen (z.B. Gartenbänke) sowie Kleinbauten oder Tiefbauten zulässig, die unmittelbar dem Zonenzweck dienen. Diese dürfen aber nur einen unerheblichen Anteil der Fläche einnehmen.

- § 24**
- Sportzone** Die Sportzone ist für Sportanlagen bestimmt. Zulässig sind Bauten mit entsprechender Infrastruktur. Die Sportzone "Burstel" ist grundsätzlich auf den Reitbetrieb beschränkt. Bezüglich der Gebäudemasse und Abstände gelten die Bestimmungen der Zone K2 als Richtwerte. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat unter angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen über Nutzung und Bauweise.
- § 25**
- Grünzone** ¹ Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbilds und der Landschaft, als Trennfläche, als Übergangsfläche zum Kulturland, als ökologische Vernetzung oder als Erholungsgebiet. Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von Bauten freizuhalten.
- ² In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist erlaubt.
- § 26**
- Naturschutzzone Siedlung** ¹ Die Naturschutzzone Siedlung dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² In der Naturschutzzone Siedlung ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung sind nicht erlaubt.
- ³ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.
- ⁴ Innerhalb der Naturschutzzone im Gebiet Churzi Höhli ist die Düngung nicht gestattet. Der erste Schnitt der Heuwiese darf erst ab 1. Juli durchgeführt werden. Das Schnittgut ist zu entfernen.

⁵ Im Bereich der Gleisanlagen ist der massvolle Einsatz von Unkrautvertilgungsmitteln erlaubt, wobei der Einsatz von Unkrautvertilgungsmitteln gegen die, das Schutzziel gefährdenden Neophyten bewilligungspflichtig ist.

§ 27

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

Hochwasserschutz

² In der Hochwassergefahrenzone 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 hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er mit dem Projekt die entsprechenden Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige 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 die Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeinde 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.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 28

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 29

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² 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 wohngyienischen 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.

§ 30

Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei

¹ Die Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion, der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte im Sinne von Art. 34 Abs. 2 RPV dienen.

² In der Spezialzone Gärtnerei sind Bauten für den Wohnbedarf im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV zulässig.

³ Für Gebäude gilt eine max. Gebäudehöhe von 7 m und ein Grenzabstand von 4 m.

⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 31

Naturschutzzo- nen im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht erlaubt. In Ausnahmefällen ist Unkrautvertilgungsmittel bei Einzelstockbehandlung zulässig.

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

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Naturschutzkommission einzelne solche Massnahmen (z.B. Pflege-massnahmen, Schulexkursionen etc.) von der Bewilligungspflicht befreien.

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
"Burstel"	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes	gemäss Pflegeplan
"Bachtele"	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes	gemäss Pflegeplan
"Vögeliacher"	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes im ehemaligen Abbaugelände	gemäss Pflegeplan
"Bahn"	hellgrün	Erhalt und Verbesserung des vielfältigen Lebensraums (Magerwiesen, Ruderalstandort Gleisfeld, Hecken)	gemäss Pflegeplan massvoller Herbizideinsatz im Bereich der Geleise erlaubt; Herbizideinsatz zur Bekämpfung von das Schutzziel gefährdenden Neophyten bewilligungspflichtig

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
„Schufelacher“	hellgrün	Erhaltung und Verbesserung des vielfältigen Lebensraumes (Magerwiese, Hecke, Tümpel)	gemäss Pflegeplan

§ 32

¹ Die Uferschutzstreifen dienen der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

**Naturschutzzone
Uferschutzstreifen**

² Im Kulturland umfassen die Uferschutzstreifen beidseits der Gewässer einen Streifen von 3.00 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand resp. Grenze Gewässerparzelle bei vermarkten Gewässern. Innerhalb der Bauzonen umfassen die Uferschutzstreifen die im Bauzonenplan entsprechend gekennzeichneten Flächen.

³ Die Schädigung der Ufervegetation im Kulturland durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzziel zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. Innerhalb der Zone dürfen keine Bauten erstellt werden.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 33

Naturschutzzone Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen, wenn diese nicht aus Sicherheitsgründen beseitigt werden müssen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die detaillierte Umsetzung erfolgt in der forstlichen Planung.

⁴ Es werden folgende Gebiete bezeichnet:

Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Haumättli	Au	Erhalt und Förderung der auentypischen Vegetation	gemäss § 33 Abs. 2 resp. Pflegeplan Kraftwerk
Breitsee	A	Moor mit verlandender Wasserfläche, Röhricht und Bruchwald in der Kernzone, Altholzinsel in der Umgebungszone	1 x jährlich mähen von Teilen des Moores, im übrigen keine Eingriffe gemäss Schutz- und Pflegekonzept Breitsee
Sunneberg	E	Eichenwaldreservat: eichenreicher, grossflächiger Laubmischwald mit hohem Altholz- und Totholzanteil	Eichen fördern und deren Umtriebszeit erhöhen, bezeichnete Eichen von Nutzung ausnehmen; Verjüngung mit standortheimischen Laubbaumarten, wo möglich Naturverjüngung, Nadelholzanteil bei Verjüngungen sukzessive reduzieren, Ausscheidung von Altholzinseln
Sunneberg-halde	R	Naturwaldreservat: alt- und totholzreiche Laubmischwälder für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten schaffen	totholzreiche Alters- und Zerfallsphasen mit Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes
Talmattweiher	N	Feuchtgebiet	gemäss Pflegeplan
Bachtele	N	Naturschutzzone „Bachtele“ ergänzender naturnaher Lebensraum im Wald; Förderung seltener Waldgesellschaften (Auenwald, trockenheitstolerante Waldgesellschaften an Böschung)	gemäss § 33 Abs. 2 resp. Pflegeplan Förderung seltener Baumarten

Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Rheinuferböschung & Schneise Langi Dile	N	Förderung lichter Wald und seltener Baumarten und Waldgesellschaften	gemäss Pflegeplan Förderung seltener Baumarten
Wagenschopf („Bahn“)	N	Förderung lichter Wald und seltener Baumarten und Waldgesellschaften	gemäss Pflegeplan
„Fischerweg“	N	Förderung lichter Wald	gemäss Pflegeplan
„Chilli“	N	Förderung lichter Wald	gemäss Pflegeplan

§ 34

¹ Für die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Naturschutzzone Auenwald besteht das Ziel der Erhaltung und Förderung des Auenwaldes mit weitgehend natürlicher Waldentwicklung. Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, ist auf forstliche Bewirtschaftung zur Holzproduktion zu verzichten. Eingriffe sind nur zu Gunsten der Naturschutzziele und aus Sicherheitsgründen zulässig.

**Naturschutzzone
Auenwald**

² Die Pflege des Auenwalds und deren detaillierte Umsetzung erfolgt gemäss § 33 Abs. 2 und 3 BNO.

§ 35

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

**Landschafts-
schutzzone**

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 28. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Baumschulen und Christbaumkulturen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten. Allfällige Folientunnels sind im Bereich der bestehenden Siedlungen anzuordnen. Die Lage der Folientunnels wird im Einzelfall durch die Gemeinde geprüft und beurteilt.

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 (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Wasserbauprojekte für den Hochwasserschutz, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.5 Schutzobjekte

§ 36

¹ Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten und in Anhang D aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Höhlengehölz mit Pufferstreifen	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen (bei Höhlengehölzen: keine flächigen Eingriffe) - vorgelagerter Krautsaum von 3m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen
Gestufter Waldrand	grün gerastert	<ul style="list-style-type: none"> - artenreiches Brut- und Nahrungsbiotop - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand auf ca. 20m Tiefe stufig strukturieren und pflegen - keine vorgelagerte Aufforstung - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 5m Breite vorlagern - seltene Baumarten fördern

§ 37

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Absatz 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut wer-

den. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 38

Kulturobjekte

Die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten und in Anhang C aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 39

Die Parkanlage im Gebiet Wolfgalge ist in ihrer Funktion als Parklandschaft zu erhalten.

Parkanlage

§ 40

¹ Die Familiengartenzone ist für die Anlage von Familiengärten mit Gerätehäuschen sowie Einstellräumen für Vereine bestimmt.

Familiengartenzone

² Bauweise und Nutzung richten sich grundsätzlich nach dem vom Gemeinderat erlassenen Reglement.

³ Die nicht mehr für den vorgesehenen Verwendungszweck benötigten Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 41

¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Mergelkies.

Materialabbauzone

² Der abgebaute Mergel darf ausschliesslich für den Unterhalt der gemeindeeigenen Flur- und Waldstrassen Verwendung finden.

³ In den Baugesuchen ist nebst dem vorgesehenen Materialabbau auch die Nachnutzung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut resp. gerodet sind, gehören zum Waldareal und unterstehen den Bestimmungen der Waldgesetzgebung sowie denjenigen über die Naturschutzzone Wald (§ 33 BNO).

⁵ Abgebaute, für den Materialumschlag nicht mehr benötigte Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage und Pflege von Kleinbiotopen und -strukturen ist möglich.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4. Definitionen

4.1 Gewerbe

§ 42

Gewerbe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere 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 Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

4.2 Abstände

§ 43

Abstand gegenüber Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 44

Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken, welche den Grenzabstand nicht einhalten, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand entsprechend reduzieren.

4.3 Arealüberbauungen

§ 45

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4, K2, K3 und der Spezialzone Breiti zulässig. Die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche hat mindestens 3'000 m² zu betragen.

Arealüberbauungen

² Im Rahmen einer Arealüberbauung kann der Gemeinderat gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Geschoss zulassen.

³ Mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 46

Benützung von Privateigentum

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten etc. 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 47

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich dem Schutz vor Erdbeben, Hochwassern und anderen Naturgefahren.

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

§ 48

Energiesparmassnahmen

¹ 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.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

§ 49

Durch Elementarereignisse oder aus andern Gründen zerstörte Bauten sollen längstens innert zweier Jahre ganz abgetragen oder im Rahmen der Vorschriften wiederhergestellt werden. Nötigenfalls kann der Gemeinderat ihre weitere Benützung untersagen. Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

Schadhafte Bauten

5.3 Wohnhygiene

§ 50

**Ausrichtung
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.

§ 51

**Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume**

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn- Schlaf und Arbeitsräume:

- Raumhöhe Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster Lüftungsfläche auf 1/15 der Bodenfläche reduzierbar

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie Wohnung)
- Keller für jede 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In den Kernzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 52

**Balkon-
verglasungen**

¹ Für energiesparende Zwischenklimaräume bei Balkon- bzw. Sitzplatzverglasungen kann ein Nutzungsbonus bewilligt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Verglasungen müssen lichtdurchlässig sein
- b. Räume dürfen nicht aktiv beheizt werden
- c. Verglasungen bei Mehrfamilienhäusern können nur innerhalb des bestehenden Baukubus erfolgen

- d. Verglasungen müssen ausserhalb der isolierten Gebäudehülle liegen
- e. Pro Gebäude ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich

² Der Nutzungsbonus darf maximal 15% der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

§ 53

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.4 Ausstattung

§ 54

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

Velos, Kinderwagen

§ 55

¹ Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

Spielplätze

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 56

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

Sicherheit im öffentlichen Raum

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 57

Allgemeine Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach folgenden Kriterien:

- a. Anordnung auf dem Dach oder an den Fassaden
- b. Integration in das Ortsbild
- c. Integration in das Dach oder die Fassade
- d. Gestaltung, Farbe und Reflexion

³ 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;
- e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

⁴ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

§ 58

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

***Aussenraum und
Umgebungsgestaltung***

² Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

§ 59

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

Materialablagerungen

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

6.2 Umweltschutz

§ 60

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei der 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.

Einwirkungen

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, 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 und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 61

Lärmschutz

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 Vorbelastungen der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 62

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

Zuständigkeit

7.2 Gebühren

§ 63

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

Gebühren

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 64

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

**Vollzugsrichtlinien
Naturschutz**

8. Schlussbestimmungen

§ 65

Aufhebung bisheriger Rechts

Durch diese Bau - und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a. die Bauordnung vom 13. Januar 1998
- b. der Bauzonenplan vom 13. Januar 1998
- c. die Nutzungsordnung vom 23. März 1999
- d. der Kulturlandplan vom 23. März 1999
- e. der kommunaler Überbauungsplan Industriebühnenstrasse vom 15. September 1976
- f. die Teiländerung „Storebode“ vom 13. Januar 1998
- g. die Teiländerung „Bata-Park“ vom 6. Dezember 2006
- h. die Teiländerung „Unteri Schalle“ vom 25. April 2007
- i. die Teiländerung „Chlei Sunneberg“ vom 28. November 2008
- j. der Baulinienplan Bachstrasse vom 16. September 1958

9. Anhang

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. im Plan (blau)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1	Ruine römische Warte	Bürkli		1670
2	Christ. Kath. Kirche	Kirchsteig	276A	539
3	St. Fridolinskapelle	Batastrasse	184	122
4	St. Wendelinskapelle	Wendolingasse	14	869
5	Untere Mühle	Hauptstrasse 88 / 90	52	765
6	Ökonomiegebäude Untere Mühle	Hauptstrasse 92 / 94	51	766
7	Villa Kym	J. U.-Kym-Weg 1	358	878
8	Wappenrelief (innerhalb Wohnhaus)	Hauptstrasse 68	287	591
9	Bata-Park, Wohlfahrtsgebäude	Wohnsiedlung Bata-Park 1	864	937
10	Bata-Park 3 Etagen Gebäude	Gewerbepark Bata 2	719	937
11	Bata-Park 3 Etagen Gebäude	Gewerbepark Bata 1	743	937
12	Kreuz, St. Wendelinskapelle	Wendolingasse		869

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 37 BNO

Nr. im Plan (rot) / (Kurzinventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1.1 (901)	Röm.-kath Kirche	Hauptstrasse 25	747	268
1.2 (902)	Schulhaus Fuchsrain	Schulhausweg 20	525	471
1.3 (903)	Rest. Krone	Landstrasse 91	13	1694
1.4 (904)	Bauernhaus	Landstrasse 83	17 / 18	861
1.5 (906)	Gasthof Löwen	Landstrasse 62	26	877
1.6 (911)	Stallscheune	Hauptstrasse 78	59	762
1.7 (914)	Wohnhaus	Hauptstrasse 68	285 / 286 / 287	591
1.8 (916)	Bauernhaus (Wohnteil)	Hauptstrasse 54	111	446

Nr. im Plan (rot) / (Kurzin- ventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
1.9 (918)	Zehntenhaus	Leigrubenstrasse 2	78 / 79 / 80	647
1.10 (921)	Bahnhof	Dammstrasse 2	701	274
1.11 (922)	Dorfmuseum	Bachstrasse 20	244	420
1.12 (923)	Bauernhaus	Bachstrasse 14	246	425
1.13 (924)	Evang. Reformierte Kirche	Kirchstrasse 21	847	547
1.14 (926)	Bauernhaus	Im Winkel 2	208	95
1.15 (927)	Wohnhaus mit Scheune	Riburgerstrasse 35	215 / 216	104
1.16 (928)	Wohnhaus	Riburgerstrasse 37	214	106
1.17 (929)	WHS Bata, Batapark	Batapark		937
1.18 (-)	Bauernhaus	Brunngasse 8, 10	77A / 77B	648/649
1.19 (-)	Alte Kanzlei	Bahnhofstrasse 62	279	563
1.20 (-)	Landhaus	Landstrasse 81	20	858
1.21 (913)	Rössli Scheune	Brunngasse	69	1946
1.22 (910)	Wohnhaus, Anbau	Hauptstrasse 82, 84	53	763

B2 Gebäude mit Volumenschutz, § 37 BNO

Nr. im Plan (violett)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
2.1	Wohnhaus	Aeschengasse 8	321	721
2.2	Bauernhaus	Batastrasse 2	185	121
2.3	Wohnhaus	Aeschengasse 5	332	751
2.4	Wohn- / Geschäftshaus	Bahnhofstrasse 99	594	546
2.5	Scheune	Bahnhofstrasse 150	341	833
2.6	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 146 / 148	302	735
2.7	Wohnhaus	Haldenstrasse 2	234 / 234A	403, 404
2.8	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 52a / 52b / 54	2505	520
2.9	Wohnhaus	Haldenstrasse 3 / 5	242A / 242B	521
2.10	Wohnhaus	Kirchsteig 1 / 2 / 3	525	515
2.11	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 56	266	510
2.12	Wohnhaus	Kirchstrasse 2	271	502
2.13	Garagen	Bahnhofstrasse 60	995	920
2.14	Wohnhaus	Aeschengasse 1	317	761
2.15	Wohn- / Geschäftshaus	Hauptstrasse 57 / 59	108 / 109 / 491	605, 606 / 491
2.16	Rest. Riburg	Riburgerstrasse 27 / 29	217 / 218	1929
2.17	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 58 / 60	267	507, 508
2.18	Wohnhaus	Kirchstrasse 1	2444	561
2.19	Wohn- / Geschäftshaus	Bahnhofstrasse 64	2442	3161
2.20	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 106	475	699
2.21	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 104	315	700
2.22	Wohnhaus	Bahnhofstrasse 102	313	701
2.23	Wohn- / Geschäftshaus	Hauptstrasse 64 / 66	103 / 104	545, 546
2.24	Wohn- / Geschäftshaus	Hauptstrasse 62	105	543, 544
2.25	Bauernhaus	Bahnhofstrasse 119	340	753
2.26	Doppelbauernhaus	Landstrasse 66	22	876
2.27	Bauernhaus (Teil Ökonomie)	Hauptstrasse 54	111	446

C Kommunale Kulturobjekte, § 38 BNO

1. Brunnen
2. Wegkreuze
3. Ruinen römischer Warten

D Kommunale Naturobjekte, § 36 BNO

D1 Hecken, Feld- und Höhlengehölze

Nr.	Objekt	Orts- / Standortsbezeichnung
4.3	Feldgehölz	Ölböde
4.5	Hochhecke	Bäretal
4.6	Höhlengehölz	Wirtshöhli
4.7	Hochhecke	Giesserebe
4.9	Höhlengehölz	Forsthölzene
4.10	Höhlengehölz	Langi Höhli
4.11	Höhlengehölz	Chleizelgli
4.13	Höhlengehölz	Schmittehöhli
4.14	Hochhecke	Landstross
4.15	Niederhecke	Haldeloch
4.18	Feldgehölz	Wolfgalge
4.19	Hochhecke	Autobahn
4.21	Hochhecke	Kymshof
4.22	Feldgehölz	Obere Hofmeeli
4.24	Hochhecke	Reservoir Rüti
4.27	Hochhecke	Ziegelacher
4.28	Hochhecke	Schiessstand
4.29	Hochhecke	Obere Hofmeeli
4.30	Hochhecke	Werkhof
4.31	Hochhecke	Unteri Schalle

D2 Einzelbäume

Nr.	Objekt	Orts- / Standortsbezeichnung
5.1	„Vier Linden“	Pfadiareal
5.2	Nussbaum	Eisenbahnbrücke Giesserebe
5.4	Linde	bei Punkt 318
5.5	Grosse Eiche	in der Talmatt
5.6	Markanter Elsbeerbaum	im Sunneberg
5.7	Vierstämmige Linde	am 6. Weg im Sunneberg
5.8	Eiche	Wolfhöhlifeld
5.9	2 Eichen	Giesserebe
5.10	Linde	Hinter den Eie

