



GEMEINDE NIEDERWIL

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

vom 16. Juni 2008, in Kraft seit 15. September 2009

Gebührenreglement in Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Ener- giebelangen sowie für die Benutzung von öf- fentlichem Grund und Boden (BBGR)

vom 20. Juni 1997, in Kraft seit 1. Januar 1998

Inhaltsverzeichnis

I. BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Geltungsbereich | Seite |
| 1.1 Geltungsbereich | |
| § 1 Geltungsbereich | 4 |
| 1.2 Übergeordnetes Recht | |
| § 2 Übergeordnetes Recht | 4 |
| 2. Raumplanung | |
| § 3 Nutzungspläne, Grundlagen- und Richtpläne | 4 |
| § 4 Sondernutzungsplanung | 5 |
| 3. Zonenvorschriften | |
| 3.1 Bauzonen | |
| § 5 Bauzonen, AZ, Geschosszahl, Gebäudelänge, Grenzabstände, ES, Empfindlichkeitsstufenerhöhung | 5 |
| § 6 Wohnzone W1 | 6 |
| § 7 Wohnzone W2 | 6 |
| § 8 Wohnzone W3 | 6 |
| § 9 Dorfzone D | 6 |
| § 10 Gewerbe- und Industriezone GI | 7 |
| § 11 Arbeitszone 1 A1 | 7 |
| § 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA | 8 |
| § 13 Spezialzone Gärtnerei SPG | 8 |
| 3.2 Landwirtschaftszone | |
| § 14 Landwirtschaftszone | 8 |
| § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone, Sondernutzung | 9 |
| § 16 Speziallandwirtschaftszone SPL | 9 |
| 3.3 Schutzzonen | |
| § 17 Naturschutzzonen im Kulturland | 9 |
| § 18 Naturschutzzone Wald | 11 |
| 3.4 Überlagerte Schutzzonen | |
| § 19 Landschaftsschutzzone | 11 |
| 3.5 Schutzobjekte | |
| § 20 Naturobjekte | 12 |
| § 21 Gebäude mit Substanzschutz und Volumenschutz | 13 |
| § 22 Kulturobjekte | 13 |
| 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG | |
| § 23 Spezialzone Kompostierplatz | 14 |
| § 24 Spezialzone Kieswerk | 14 |
| § 25 Spezialzone Reusspark | 15 |
| § 26 Spezialzone "Dorfschür" | 16 |
| 4. Definitionen | |
| 4.1 Ausnützung | |
| § 27 Attika-, Dach- und Untergeschosse, MFH+Abstellräume | 16 |
| § 28 Ausnützungszuschlag bei Wintergärten | 16 |
| 4.2 Gewerbe | |
| § 29 Nicht störende und mässig störende Betriebe | 17 |
| 4.3 Abstände | |
| § 30 Abstand gegenüber dem Kulturland | 17 |
| § 31 Abstände gegenüber Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr | 17 |
| § 32 Mehrlängenzuschlag, Grenzabstände für Hauptgebäude, Schwimmbäder und Gruben | 17 |
| 4.4 Arealüberbauung | |
| § 33 Mindestflächen, AZ-Erhöhung, Abstände | 18 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5. Bauvorschriften | |
| 5.1 Baureife und Erschliessung | |
| § 34 Benützung von Privateigentum | 18 |
| § 35 Fristen, Sicherheit | 18 |
| § 36 Hydranten und Schieber, Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen; Weg- und Meliorationsanlagen | 19 |
| 5.2 Technische Bauvorschriften | |
| § 37 Allgemeine Anforderungen | 19 |
| § 38 Energiesparmassnahmen | 19 |
| 5.3 Wohnhygiene | |
| § 39 Ausrichtung der Wohnungen | 19 |
| § 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | 20 |
| 5.4 Mehrfamilienhäuser | |
| § 41 Balkone, Raummasse, Nebenräume, Fenstergrössen, Antennen | 20 |
| 5.5 Ausstattung | |
| § 42 Velos, Kinderwagen, Spielplätze, Ersatzlösungen, Entsorgungseinrichtungen | 20 |
| § 43 Ausmündungen, Garagenvorplätze, Schneefangvorrichtungen | 21 |
| § 44 Einfriedigungen | 21 |
| § 45 Bodensicherung, Stütz- und Futtermauern, Böschungen | 21 |
| § 46 Sicherheit im öffentlichen Raum | 22 |
| 6. Schutzvorschriften | |
| 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz | |
| § 47 Allgemeine Anforderungen | 22 |
| § 48 Dachgestaltung, Dachneigung | 23 |
| § 49 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, Materialablagerungen, Brandruinen | 23 |
| 6.2 Umweltschutz | |
| § 50 Einwirkungen | 23 |
| § 51 Lärmschutz | 24 |
| 7. Vollzug und Verfahren | |
| § 52 Zuständigkeit | 24 |
| § 53 Gebühren | 24 |
| § 54 Vollzugsrichtlinien Naturschutz | 24 |
| 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen | |
| 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts | |
| § 55 Aufhebung bisherigen Rechts | 25 |
| Anhang | |
| Naturobjekte | 26 |
| Kulturobjekte | 27 |
| II. Gebührenreglement in Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Energiebelangen sowie für die Benutzung von öffentlichem Grund und Boden in der Gemeinde Niederwil (BBGR) | 29 |

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Nutzungspläne

¹Der Bauzonenplan M 1:2500 sowie der Kulturlandplan M 1:5000 sind Bestandteil der BNO.

Grundlagen und Richtpläne

²Der Gemeinderat kann Grundlagen- und Richtpläne (Siedlungs-, Verkehrs-, Landschafts-, Versorgungsrichtplan) zur Darstellung der langfristigen Entwicklungsziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und sind nicht grundeigentümergebunden.

Verdichtung und Siedlungserneuerung

³Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | | Ausnützungsziffer | Anzahl Vollgeschosse | Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag | Grenzabstand | | Empfindlichkeitsstufe | max. Gebäudelänge | Zonenvorschriften |
|------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------|-------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | klein | gross | | | |
| Wohnzone 1 | W1 gelb | 0.40 | 2 | 18 m | 4 m | 7 m | II | 20 m (x) | § 6 |
| Wohnzone 2 | W2 orange | 0.45 | 2 | 20 m | 4 m | 6 m | II | 25 m (x) | § 7 |
| Wohnzone 3 | W3 rot | 0.55 | 3 | 25 m | 6 m | 10 m | II | 30 m (x) | § 8 |
| Dorfzone | D braun | 0.6 (x) § 9 Abs.3 | 3 | -- | 5 m | 5 m | III | -- | § 9 |
| Gewerbe- und Industriezone | G1 violett | -- | 3 | -- | 0 | 0 | III | 0 | § 10 |
| Arbeitszone 1 | A1 rot-violett | -- | 3 | -- | 4 m | 4 m | III | -- | § 11 |
| Zone für öffentl. Bauten & Anlagen | OeBA grau | -- | 0 | -- | 0 | 0 | II | -- | § 12 |
| Spezialzone Gärtnerei | SPG hellgrün | -- | -- | -- | 4 m | 4 m | III | -- | § 13 |

²Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³Die mit "(x)" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Empfindlichkeitsstufenerhöhung

⁴Entlang der K 270 und K 383 gilt beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).

§ 6

Wohnzone W1 Die Wohnzone W1 ist als besonders ruhige Wohnzone für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mit einer allfälligen Einliegerwohnung bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 7

Wohnzone W2 Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 8

Wohnzone W3 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen den Bau von Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern gestatten. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen.

§ 9

Dorfzone D¹Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Die Nettofläche von Einkaufszentren und Fachmärkten darf je erschliessungsmässig eigenständigen Standort höchstens 500 m² betragen.

Bauweise²Es gilt die offene und geschlossene Bauweise.

Ausnutzungsziffer (AZ)³Der Richtwert (§ 5) gilt nur für Neubauten. Der AZ-Richtwert für reine Wohnbauten beträgt 0.60 und erhöht sich für Laden- und Gewerbebauten um 0.20.

Ortsbildschutz⁴Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich sinnvoll in das Ortsbild einzuordnen. Als Kriterien hierzu gelten: Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl der Aussenflächen. Reklameanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie Antennen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Alle Bauelemente, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.

Dachgestaltung⁵Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, mindestens 30 Grad (alte Teilung) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind in der Zone D nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte durchbrochene Fläche darf höchstens 1/3 der gesamten zugehörigen Dachfläche betragen. Die durchbrochenen Dachbereiche müssen allseitig im Minimum 1 m vom Dachrand entfernt sein.

Abweichungen aus Gründen des Ortsbildschutzes⁶Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvorschriften abweichen, wobei insbesondere Abstände, Gebäude- und Firsthöhen, Dachneigung, Geschosshöhe, Gebäudefluchten und Ausnutzungsziffer festgelegt werden können.

Ortsbildschutzzone im Dorfker⁷Innerhalb des im Bauzonenplan gelb umrandeten Areals, das den alten Dorfker von Niederwil (Kirche und Dorfplatz) umfasst, sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Es sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei die beiden Hauptdachseiten eine gleiche Neigung von mindestens 40 Grad (alte Teilung) aufweisen müssen. Werden hier grössere Bauvorhaben geplant, so ist nach Möglichkeit beim Gemeinderat um einen Vorentscheid nachzusuchen.

§ 10

Gewerbe- und Industriezone GI

¹Die Gewerbe- und Industriezone GI ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen.

³Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, wobei der Grenzabstand von Neubauten mindestens 4 m zu betragen hat.

⁴Die Bauten und der Grenzbereich der Gewerbe- und Industriezone müssen stark begrünt werden.

§ 11

Arbeitszone 1
A1

¹Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.

Zulässige Nutzungen

²Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.

Ausgeschlossene Nutzungen

³Unzulässig sind:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen,
- b) Einkaufszentren und Fachmärkte,
- c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden,
- d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien,
- e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos,
- f) Tierheime,
- g) Tankstellen.

Betriebswohnungen

⁴Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁵Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Grünflächen

⁶Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Gestaltungsplan Geere

⁷Der Gestaltungsplan muss

- a) die zonengerechte Erschliessung,
- b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze,
- c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung,
- d) die landschaftliche Einordnung,
- e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen, aufzeigen.

⁸Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeBA

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

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³Bei Neubauten sind gegenüber angrenzenden Wohnzonen deren Abstandsvorschriften einzuhalten, sofern erhebliche Auswirkungen resultieren.

§ 13

Spezialzone Gärtnerei
SPG

¹Die Spezialzone Gärtnerei ist für die Produktion und den Handel mit Pflanzen bestimmt. Wohnungen sind nicht zugelassen.

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsüblich sind.

Betriebswohnungen

³Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴Für Hauptgebäude gilt eine max. Gebäudehöhe von 6 m.

Parkplätze

⁵Der blau schraffierte Bereich ist ausschliesslich für betriebseigene Fahrzeuge und Kundenparkplätze bestimmt. Hochbauten sind nicht gestattet.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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

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

§ 15

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

²Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.0 m.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Sondernutzung

⁴Sondernutzungen, die auf einer rechtskräftigen Bewilligung beruhen, sind im Kulturlandplan mit der Signatur "S" gekennzeichnet.

§ 16

Spezial-
landwirtschaftszone (SPL)

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

²Die Bauvorschriften richten sich nach § 15.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen im
Kulturland

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

²Soweit 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 gestattet.

³In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen-

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehemalige Kiesgruben: <ul style="list-style-type: none"> – Breiti – Chrähübel – Hard – Schällewärch | petrol | <ul style="list-style-type: none"> – Pionierstandort – Laichgewässer, Brutbiotop – Trittsteinfunktion (z. B. Laubfrosch) – Vernetzungselement – Artenvielfalt | <ul style="list-style-type: none"> – Periodisches Neuschaffen von vegetationslosen und humusarmen Flächen – Besonnung der Tümpel durch regelmässiges Auslichten der Baum-Strauchschicht gewährleisten – Für die Gruben Breiti (Parzelle 204), Chrähübel (Parzelle 941) und Schällewärch (Parzelle 6) gilt das Nutzungsreglement Staatsland in der Gemeinde Niederwil vom 1. Juni 1992. |
| Extensive Wiesen / Weiden: <ul style="list-style-type: none"> – Eichholzbünte – Redlischwand – Rütene | gelb | <ul style="list-style-type: none"> – Artenreiche Wiese (Fromental) – Artenreiche Weide | <ul style="list-style-type: none"> – Keine Düngung – Keine Dauerweide – Keine Zufütterung – 1 bis 2 x Schnitt (Zeitpunkt vorgegeben) – Extensive Beweidung mit geeigneten Tierarten und Rassen nach Absprache mit dem Gemeinderat und – bei Gebieten von überkommunaler Bedeutung – mit der kant. Naturschutzfachstelle gestattet. |

§ 18

Naturschutzzone Wald

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

²Soweit 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. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

| Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen. |
|---------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N | Naturwaldgemässe Bestockung | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen. |
| R – Rütermoos | Feucht- und Bruchwald, Ried- und offene Wasserflächen | Halten eines hohen Wasserstandes Riedwiesen im Herbst mähen Betreten nur auf bestehenden Pfaden erlaubt |

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Er-

haltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³Bestehende 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 (Hagel-schutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 20

Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hecken mit Pufferstreifen | hellgrüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken | <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 den Stock setzen – vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite – teilweise Artenzusammensetzung verbessern – keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens |

| | | | |
|----------------------|-----------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschützter Waldrand | rot schraffiert | | <ul style="list-style-type: none"> – Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – keine vorgelagerte Aufforstung |
| Findlinge | blaues Quadrat | – Naturelement | – Keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen |

§ 21

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rosa bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz 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 (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit 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.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 22

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

| Kulturobjekte | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|--------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude, Bauten, Anlagen | gelbes Quadrat | – Erhaltung | <ul style="list-style-type: none"> – Abbruchverbot – Die Bauten dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. – Unterhaltungspflicht |
| Wegkreuze, Gedenkstätten | rotes Quadrat | – Erhaltung | <ul style="list-style-type: none"> – Abbruchverbot – Unterhaltungspflicht |

| | | | |
|--------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grenzsteine | roter Stern | – Erhaltung | – Abbruchverbot – Unterhaltspflicht |
| Historische Verkehrswege | gelb gestrichelte Linie | – Linienführung und Wegsubstanz erhalten | – Hohlwege nicht auffüllen – Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern sowie wegbegleitender Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten – Unterhalt im traditionellen Sinne |

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 23

Spezialzone Kompostierplatz

¹Die Spezialzone Kompostierplatz dient der gewerblichen Verwertung von Grünabfällen, inkl. dem Betrieb einer Vergärungsanlage.

²Der Betrieb und Unterhalt und die Pflege der Kompostieranlage ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden.

³Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonen widrige Bauten sind zu entfernen.

⁴Hochbauten sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt. Die Bewilligung von Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Departementes Bau Verkehr und Umwelt.

⁵Die Anlage ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern.

⁶Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 24

Spezialzone Kieswerk

¹Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone Kieswerk ist ausschliesslich für die Anlage und den Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie einer Wiederaufbereitungsanlage für Bauschutt bestimmt. Wohnungen sind nicht gestattet.

²Die Zone wird unterteilt in:

Lagerplatz

– Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz (im Plan khakifarbig dargestellt). In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet. Hochbauten, mit Ausnahme von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitungsanlage, sind ausgeschlossen.

Bauten

– Areal für Betriebsanlagen (im Plan dunkelgrau dargestellt). In diesem Bereich sind dem Zonenzweck dienende Neubauten und Umbauten der bestehenden Anlagen gestattet.

³Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderungen bedürfen der Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

⁴Für die Spezialzone Kieswerk ist die Empfindlichkeitsstufe IV massgebend.

⁵Die Einpassung der gesamten Anlage in die Landschaft ist durch Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Zusätzlich zu den im Kulturlandplan dargestellten Heckenbepflanzungen müssen innerhalb des Umschlags-, Verkehrs- und Lagerbereiches ständig mindestens 1500 m² ungenutzt bleiben (Flächen für Pioniervegetation und temporäre Gehölze). Diese Flächen sind in Lage und Form variabel, d.h. sie können den jeweiligen Betriebsbedürfnissen entsprechend angepasst werden.

⁶Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone nach § 14 BNO zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

§ 25

Spezialzone Reusspark

¹Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone "Reusspark" ist ausschliesslich für einen Spaziergarten für Patienten des Reussparks, Zentrum für Pflege und Betreuung, Gnadenthal, bestimmt.

²Es dürfen nur dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Zugelassen sind zwei bis drei Kleinbauten für gedeckte Sitzplätze, Pergolas, Gartenhäuschen oder dgl. von max. je 40 m² Grundfläche sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie befestigte Fusswege, Feuerstellen, Gartencheminées, Pflanzentröge, Biotop, Umzäunung. Weitere Hochbauten sind nicht gestattet.

³Alle Bauten und Anlagen sowie Zweckänderungen bedürfen einer Baubewilligung. Baumasse und Abstände werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

⁴Die Einpassung der gesamten Anlagen in die Landschaft ist mittels Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Das Areal darf nur extensiv genutzt werden (Gras- und Kräutermischung mit Wiesenblumenzusatz). Ein Teil des Areals muss als Buntbrache mit einheimischen Wildkräutern gestaltet werden.

⁵Die Bepflanzung hat ausschliesslich mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁶Die Spezialzone "Reusspark" dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind zu entfernen.

⁷Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 26

Spezialzone "Dorfschür"

¹Die Spezialzone "Dorfschür" ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion, der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf überwiegend eigener landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a Abs. 1 - 3 RPG.

²Zudem sind Umnutzungen zu Wohnzwecken oder für mässig störende, nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG in nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen gestattet. Ausnahmen richten sich nach eidgenössischem Recht (insbesondere Art. 40 RPV). Für die Zusatznutzungen entfallen der Nachweis des landwirtschaftlichen Gewerbes und des Einkommens.

³Die Bauvorschriften richten sich nach § 15.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 27

Attika- Dach- und Untergeschosse

¹Räume in Attika- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen werden nicht angerechnet.

MFH-Abstellräume

²Abstellräume bis 6 m² in den Wohnungen von Mehrfamilienhäusern werden nicht angerechnet.

§ 28

Ausnützungszuschlag bei Wintergärten

Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 10 % der BGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

4.2 Gewerbe

§ 29

- Nicht störende Betriebe ¹Als 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.
- Mässig störende Betriebe ²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.3 Abstände

§ 30

- Abstand gegenüber dem Kulturland ¹Gegenüber dem Kulturland ist für neue Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.
- ²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.
- ³Für Einfriedigungen gelten die Abstandsvorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 31

- Abstände gegenüber Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr Die für Gemeindestrassen geltenden Strassenabstände gemäss § 111 BauG sind auch auf Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr anwendbar.

§ 32

- Mehrlängenzuschlag ¹Wird von Gebäuden von zwei und mehr Geschossen, deren Fassade um weniger als 2.50 m in die Tiefe gestaffelt ist, die in § 5 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der in § 5 festgelegte Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens aber um 4.0 m.
- Grenzabstände ²Soweit nichts anderes festgelegt ist, gilt in allen Zonen für Hauptgebäude (Hochbauten) ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m.
- Schwimmbäder ³Für Schwimmbäder, Teiche u.ä. gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Sie sind gebührend abzusichern. Gehen von solchen Anlagen erhebliche Einwirkungen auf Nachbargrundstücke aus, beträgt der Grenzabstand 4.0 m.

Gruben ⁴Gruben müssen an der Grubenoberkante mindestens einen Grenzabstand von 4.0 m und von da hinweg einen Böschungswinkel von 1:1 einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Böschungswinkel bei Gruben reduziert werden.

4.4 Arealüberbauung

§ 33

Mindestflächen ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3 und D zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn folgende zusammenhängende, anrechenbare Landflächen zur Verfügung stehen:
a) Zone W1 und W2 mindestens 2500 m²,
b) Zone W3 mindestens 4000 m²,
c) Zone D mindestens 3000 m².

AZ-Erhöhung ²Bei Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer in den Zonen W1, W2 und W3 um 0.1 erhöht werden.

Abstände ³Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 34

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

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

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

§ 35

Fristen, Sicherheit Der Gemeinderat kann der Bauherrschaft für die Ausführung der bewilligten Erschliessungsbauten und -anlagen verbindliche Fristen setzen und für die projekt- und fristgerechte Ausführung ausreichende Sicherheit verlangen.

§ 36

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hydranten und Schieber | ¹ Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. |
| Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen | ² Bäume, Sträucher und lebende Hecken dürfen den Verkehr auf den Strassen, die Sicht, die Strassenbeleuchtung sowie Strassentafeln und Verkehrssignale nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann nach erfolgloser schriftlicher Mahnung des Grundeigentümers auf dessen Kosten das Zurückschneiden oder Entfernen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken anordnen. |
| Weg- und Meliorationsanlagen | ³ Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenrand ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. |

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeine Anforderungen | ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern. |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

§ 38

| | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 Ausnützungsziffer überschritten werden. ³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen. |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5.3 Wohnhygiene

§ 39

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

§ 40

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

5.4 Mehrfamilienhäuser

§ 41

| | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkone | ¹ Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben einen ausreichenden und gut benutzbaren Balkon oder einen entsprechenden Aussensitzplatz aufzuweisen. Die Tiefe der Balkone hat mindestens 1.50 m zu betragen. |
| Raummasse, Fenstergrösse | ² 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 m ² Fläche – Fensterfläche: mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) |
| Nebenräume | b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern: – Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m ² ³ Antennenanlagen sind gemeinsam zu erstellen. |

5.5 Ausstattung

§ 42

| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Velos, Kinderwagen | ¹ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. |
| Spielplätze | ² Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen sind gut besonnte Spielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat als Richtwert 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. ³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen und bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. |
| Ersatzlösungen | ⁴ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen. |

Entsorgungseinrichtungen ⁵Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen müssen die für die Kehricht- und Grüngutentsorgung nötigen Container und Containerplätze bereitgestellt werden.

§ 43

Ausmündungen ¹Ausmündungen und Ausgänge aller Art auf Strassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass bei deren Benützung der Verkehr auf der Strasse weder gefährdet noch behindert und die Gegenspur nicht beansprucht wird. Die Übersicht darf nicht durch Pflanzen, Mauern, Einfriedigungen und durch andere Anlagen beeinträchtigt werden.

Garagenvorplätze ²Der Garagenvorplatz hat eine Mindestlänge von 6.0 m aufzuweisen und muss so angelegt werden, dass ein vor der Garage stehender Wagen die Strasse oder den Gehweg nicht beansprucht.

Schneefangvorrichtungen ³Der Gemeinderat kann bei Schrägdächern gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen Schneefangvorrichtungen verlangen.

§ 44

Einfriedigungen ¹Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedrigeren gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

²Tote Einfriedigungen (Mauern u.ä.), ausgenommen Staketen- und Drahtmaschenzäune, dürfen nur auf 2 Grenzseiten gestellt werden.

³Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze, gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

§ 45

Bodensicherung ¹Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

²Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

Stütz- und Futtermauern ³Stütz- und Futtermauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass zurückzusetzen. Stütz- und Futtermauern sind höchstens 1.80 m hoch auszubilden. Wenn höhere Böschungen mit Mauern gesichert werden müssen, so sind sie im Minimum um 50 cm zu staffeln, so dass der Zwischenbereich bepflanzt werden kann.

Die Gesamthöhe der Terrainsicherung, inkl. Randeinfriedigung, darf höchstens 3.50 m betragen und das nördliche, nordwestliche und westliche Nachbargrundstück nicht wesentlich beschatten.

Böschungen ⁴Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2 : 3 muss der Böschungsfuss mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Höhere Böschungen sind so zu staffeln, dass eine gute Gesamtwirkung, inkl. Begrünung, erreicht wird.

§ 46

Sicherheit im öffentlichen
Raum

¹Bei 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.

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 47

Allgemeine
Anforderungen

¹Der 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.

²Der 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.

§ 48

- Dachgestaltung ¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- Dachneigung ²Die Neigung der Dachflächen bei Giebeldächern soll in der Regel zwischen 20° (alte Teilung) und 45° liegen. Dächer mit mehr als 60° Neigung gelten als Fassaden (Gebäudehöhe).

§ 49

- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ¹Das Terrain soll nicht wesentlich 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 (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
- ²Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.
- Materialablagerungen ³Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann bewilligt werden.
- ⁴Der 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.
- Brandruinen ⁵Durch Brand oder andere Katastrophen beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 5 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

§ 50

- Einwirkungen ¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ²Verboten 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.
- ³Es 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.

§ 51

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

§ 52

Zuständigkeit

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

²Er kann den Entscheid über Baugesuche an eine Baukommission, an eine Bauverwaltung oder an die Gemeindeverwaltung delegieren. Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat.

³Die Baukommission/Bauverwaltung/Gemeindeverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁴Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 53

Gebühren

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

§ 54

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben,

- a) der Bauzonenplan vom 19. Jan. 1983, mit Änderungen vom 24. Juni 1983, 08. Dezember 1988, 06. April 1990, 24. Juni 1999 und 22. November 2001.
- b) der Kulturlandplan vom 6. April 1990, mit Änderungen vom 24. Juni 1999, 22. November 2001, 21. Juni 2002, 26. Juni 2003 und 24. Juni 2004.
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 1997 mit Änderung vom 22. November 2001.

Niederwil, 16. Juni 2008

Namens der Einwohnergemeindeversammlung

Gemeindeammann:

Th. Peterhans

Gemeindeschreiber:

Riner

Genehmigt durch den Grossen Rat
Aarau, den 23. Juni 2009

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Ratssekretär: Adrian Schmid

Nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist für die Verwaltungsgerichtsbeschwerde in Rechtskraft getreten am 15. September 2009.

Anhang (Informationsinhalt)

SCHUTZOBJEKTE / EINZELOBJEKTE

Nummerierung gemäss Inventar (Anzahl)

NATUROBJEKTE (§ 20)

Hecken

Schällewärch (2)
Grossächer (1)
Rütene (1)
Lööli (2)
Ifang (1)
Rämetschbüel (2)
Schänismatte (1)
Isebüel (1)
Mülimatt (2)
Chalbermatt (1)
Gheid (2)
Aemmet (4)
Märimoos (1)

Geschützter Waldrand

Althau
Hooneri
Zighau
Grossmooshau / Mänschrüti

Findlinge

Rütene

KULTUROBJEKTE (§§ 21 und 22)

Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz (§ 21)

| Ortslage | Parz. | Assek-Nr. | Objekt | Schutzstatus* |
|------------------------|-------|-----------|----------------------------------|---------------|
| <u>Niederwil</u> | | | | |
| Schänisweg 2 | 162 | 29 | Wohnhaus | S |
| Schänisweg 4 | 163 | 26 | Wohnhaus | S |
| Nesselnbacherstrasse 1 | 967 | 32 | Wohnhaus | S |
| Nesselnbacherstrasse 2 | 172 | 30 | Wohnhaus | S |
| Hauptstrasse 8 | 292 | 38 | Altes Gemeindehaus | S |
| Hauptstrasse 12 | 285 | 47 | Rest. Kreuz | V |
| Hauptstrasse 23 | 379 | 82 | Wohnhaus | S |
| Hauptstrasse 24 | 307 | 62 | Wohnhaus | S |
| Hauptstrasse 24 | 307 | 60 | Scheune | V |
| Hauptstrasse 33 | 356 | 63 | Wohnhaus | V |
| Schulweg 1 | 286 | 46 | Mehrfamilienhaus | V |
| Schulweg 2A | 1086 | 697 | Wohnhaus | V |
| Schulweg 2B | 290 | 44 | Wohnhaus | V |
| Rütistrasse 3 | 308 | 50 | "Kreuzscheune" | V |
| Rütistrasse 7A/B | 304 | 53 | Wohnhaus | V |
| Alte Wohlerstrasse 1 | 362 | 71A | Wohnhaus, Scheune | S |
| Karrenwaldstrasse 4 | 364 | 73 | Mehrfamilienhaus | V |
| Göslikerstrasse 4 | 380 | 85 | Mehrfamilienhaus (ehemals Engel) | S |
| Göslikerstrasse 11 | 390 | 109 | Wohnhaus | V |
| Unterdorfstrasse 10 | 352 | 102 | Wohnhaus, Scheune | V |
| Mühleweg 1 | 344 | 5 | Wohnhaus | V |
| Mühleweg 2 | 234 | 4 | Scheune | V |
| Mühleweg 2 | 234 | 2 | Wohnhaus | S |
| Hubelstrasse 8 | 339 | 17 | Wohnhaus | V |
| <u>Nesselnbach</u> | | | | |
| Kapellenweg 10 | 95 | 129 | Heilig-Kreuz-Kapelle | S |
| Kapellenweg 12 | 97 | 128 | Wohnhaus, Scheune | V |

* S = Substanzschutz V = Volumenschutz

Gebäude, Bauten, Anlagen (§ 22)

| | | Schutzstatus* |
|----|--------------------------------------------|---------------|
| 28 | Ehem. Zisterzienserinnenkloster Gnadenthal | DS |
| | Röm.-kath. Pfarrkirche | DS |
| | Altes Reservoir, Parzelle 523 | KS |

* DS = Eidg. Denkmalschutz KS = Kommunaler Schutz nach § 22

Wegkreuze, Gedenkstätten

| | |
|----|-------------------------------------------------|
| | Aemmet |
| | Büelacher |
| | Alte Wohlerstrasse |
| | Bodeacher |
| | Göslikerstrasse |
| | Hauptstrasse / Dorfplatz |
| | Schulweg / Friedhof / Kirchturm |
| | Nesselbacherstrasse |
| | Kreisel Gnadenthal |
| | Widematte |
| | Niederwilerstrasse, Nesselbach |
| | Niederwilerstrasse / Wiesengrundweg, Nesselbach |
| | Gnadenthalstrasse / Chlosterfeld |
| 29 | Redlischwand |
| 30 | Broust (Hansechrüz) |

Grenzsteine

Büschikerholz
Chlosterfeld (Reussbord)

Historische Verkehrswege

| | |
|---------|----------------------------------------|
| AG 42.2 | Hämberehölzli ("Drissgerstross") |
| 668.3.2 | Hoonerirai (Weg über Sängelen) |
| 672.0.4 | Büschikerholz (Honeri-Büschikon) |
| 782 | Chlymooshau (Anglikon-Niederwil) |
| 799 | Redlischwandhau (Hägglingen-Niederwil) |

Gebührenreglement in Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Energiebelangen sowie für die Benutzung von öffentlichem Grund und Boden in der Gemeinde Niederwil (BBGR)

vom 20. Juni 1997

Die Einwohnergemeindeversammlung,

gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, § 24 Abs. 1 des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz (Brandschutzgesetz) vom 21. Februar 1989, § 28 des Energiegesetzes des Kantons Aargau vom 9. März 1993, § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) und § 46 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil,

beschliesst:

§ 1 Grundsatz

Entscheide, Stellungnahmen und Kontrollen in Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Energiebelangen sowie die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit sind gebührenpflichtig.

§ 2 Behandlungsgebühren

Für die Behandlung von Baugesuchen, inkl. Profilkontrolle, Gesuchen um Vorentscheide und behördliche Stellungnahmen sind folgende Gebühren zu entrichten:

a) Vorentscheide

Nach Aufwand, max. 1 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung

b) Stellungnahme zu Voranfragen

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für Vorentscheide

c) Bewilligte Baugesuche

- 2 ‰ der geschätzten Bausumme, inkl. Umgebungsarbeiten, für Gebäude und Anlagen, mindestens aber Fr. 100.--. Bei Gebäuden wird die auf Grund der kubischen Berechnung nach SIA-Norm geschätzte Bausumme angenommen, bei den übrigen Anlagen wird auf die Kostenschätzung abgestellt.
- Kleinbauten, geringfügige Um-, An- und Aufbauten, Materialablagerungen, Terrainveränderungen, reine Zweckänderungen, Reklamen, nach Aufwand, mindestens aber Fr. 50.--
- Abbau von Kies- und anderen Materialien 2 Rp. pro m³ der voraussichtlichen Abbaukubatur, mindestens jedoch Fr. 250.--

d) Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche

e) Planänderungen

Nach Aufwand, mindestens aber Fr. 50.--

§ 3 Zusätzliche Kostenaufgabe

Zusätzlich zu den Bearbeitungsgebühren nach § 2 werden den Gesuchstellern bzw. Bewilligungsinhabern folgende Kosten überbunden:

- a) Prüfung der Brandschutzbelange
Nach Aufwand, mindestens Fr. 50.--
- b) Prüfung der Energiebelange
Nach Aufwand, mindestens Fr. 50.--
- c) Prüfung der Schutzraumprojekte
Nach Aufwand des Ortsexperten
- d) Notwendiger Beizug von externen Fachleuten für Prüfung und Kontrollen
Nach Aufwand
- e) Mehrarbeiten infolge mangelhafter Baugesuche oder Nichtbefolgung von Bauvorschriften
Nach Aufwand
- f) Baugesuchspublikation
Nach Aufwand
- g) Durchführung sämtlicher Kontrollen und Abnahmen nach Erteilung der Baubewilligung gemäss Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Energiegesetzgebung während und nach der Ausführung der Baute bzw. der Anlage
Nach Aufwand

§ 4 Feuerschau

Die Liegenschaftseigentümer haben für die Kosten der periodischen Feuerschau gemäss der Brandschutzgesetzgebung aufzukommen.

§ 5 Nichtbefolgung von Vorschriften

Der Aufwand, der infolge Nichtbefolgung von Vorschriften der Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Energiegesetzgebung entsteht, wie Feststellung und Beseitigung von Mängeln, Baueinstellungsverfügungen etc. wird den Gesuchstellern und Bewilligungsinhabern nach Aufwand verrechnet.

§ 6 Benützung von öffentlichem Grund und Boden

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten und Baracken, Lagerung von Materialien, Grabenaufbrüche etc.) wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 2.-- pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Gebührenbeträge von weniger als Fr. 50.-- werden nicht verrechnet.

§ 7 Fälligkeit der Gebühren und Kosten

Die Gebühren werden innert 30 Tagen seit der Zustellung des Entscheides oder der Zustellung der Gebührenrechnung fällig. Sie werden auch geschuldet, wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

§ 8 Inkrafttreten, Aufhebung von bisherigem Recht

Das Gebührenreglement tritt am 1. Januar 1998¹ in Kraft. Alle früheren Gebührenordnungen und Beschlüsse werden damit aufgehoben.

Niederwil, 20. Juni 1997

Namens der Einwohnergemeindeversammlung

Der Gemeindeammann: J. Hufschmid

Der Gemeindegeschreiber: Riner

¹ Vom Gemeinderat gemäss Beschluss vom 18.12.1997 in Kraft gesetzt