

- Bau- und
- Nutzungsordnung (BNO)
- 
- 

- Öffentliche Auflage vom 23. Juni 2003 bis 22. Juli 2003
- Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 20. November 2003
- Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 28. April 2004

## INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
	<u>1. Geltungsbereich</u>	
1	Geltungsbereich	1
2	Übergeordnetes Recht	1
	<u>2. Raumplanung</u>	
3	Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
4	Sondernutzungsplanung	1
5	Weitere Pläne; Inventare	2
	<u>3. Zonenvorschriften</u>	
6	Bauzonen; Bauweise	2
7	Wohnzone W2	2
8	Wohnzone W3	3
9	Wohn- und Gewerbezone WG3	3
10	Dorfkernzone DK	3/4
11	Gärtnerzone	4
12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	4
13	Landwirtschaftszone	5
14	Bauten in der Landwirtschaftszone	5
15	Intensiv-Landwirtschaftszone	5
16	Naturschutzzone Allmend	5/6
17	Uferschutzzone im Baugebiet	6
18	Uferschutzzone Reuss	6
19	Naturschutzgebiet Wald	6
20	Landschaftsschutzzone	6
21	Uferschutzstreifen, Uferbestockung	7
22	Hecken, Ufer- und Feldgehölze	7
23	Waldränder	7
24	Gebäude mit Substanzschutz; Gebäude mit Volumenschutz	7/8
25	Kulturobjekte	8
26	Weilerzone Eien	8/9
	<u>4. Definitionen</u>	
27	Ausnutzungsziffer	9
28	Nicht störend; Mässig störend	9
29	Untergeschoss	9
30	Abstand gegenüber dem Kulturland	10
31	Grenz- und Gebäudeabstände	10
32	Arealüberbauungen - Zonenzulässigkeit	10

§		Seite
	<u>5. Bauvorschriften</u>	
33	Benützung von Privateigentum	10
34	Technische Bauvorschriften - Allgemeine Anforderungen	10
35	Brandruinen, Baulücken	11
36	Energiesparmassnahmen	11
37	Ausrichtung der Wohnungen	11
38	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	11/12
39	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	12
40	Velos, Kinderwagen	12
41	Spielplätze	12
42	Sicherheit im öffentlichen Raum	12
	<u>6. Schutzvorschriften</u>	
43	Ortsbildschutz - Allgemeine Anforderungen	13
44	Dachaufbauten und -einschnitte	13
45	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	13
46	Materialablagerungen	14
47	Umweltschutz - Einwirkungen	14
48	Lärmschutz	14
	<u>7. Vollzug, Verfahren</u>	
49	Zuständigkeit	14
50	Gebührenreglement	15
51	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	15
	<u>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</u>	
52	Aufhebung bisherigen Rechts	15
	<u>9. Anhang</u>	
	Verzeichnis der Gebäude mit Substanzschutz	16
	Verzeichnis der Gebäude mit Volumenschutz	17/18
	Verzeichnis der Gebäude unter Denkmalschutz	18
	Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte	18

## 1. Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

- Geltungsbereich
- <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- <sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### 1.2 Uebergeordnetes Recht

#### § 2

- Uebergeordnetes Recht
- <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### 2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung

#### § 3

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

### 2.2 Sondernutzungsplanung

#### § 4

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

2.3 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 5

Weitere Pläne <sup>1</sup> Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

Inventare <sup>2</sup> Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

**3. Zonenvorschriften**

3.1 Bauzonen

§ 6

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

Bauzonen		Vollgeschosse max.	Ausnutzung max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,4	7,5 m	12 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,5	10 m	15 m	40 m	5 m	10 m	II	§ 8
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	3	0,6	10 m	15 m	40 m	5 m	--	III	§ 9
Dorfkernzone	DK braun		--	(9 m)	(14 m)	--	(4 m)	--	III	§ 10
Gärtnerzone	G violett	--	--	9 m	9 m	--	4 m	--	III	§ 11
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OE grau	--	--	--	--	--	--	--	II	§ 12

<sup>2</sup> Die mit ( ) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Bauweise <sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WG3 und DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen, wobei die übrigen Geschosse trotzdem 3 m betragen dürfen.

§ 7

Wohnzone W2 Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohnungen bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 8

Wohnzone W3 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Freistehende Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser sind nur in Zonenrestflächen zulässig. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 9

Wohn- und Gewerbezone WG3 <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Bauten mit Wohnungen und Gewerbe sowie für mässig störende und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

<sup>2</sup> In der Teilzone Schwetti/Weid, im Bauzonenplan mit Punktraster belegt, sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Bei Bauten mit Mischnutzung darf die Ausnützungsziffer für Wohnen höchstens 0.2 betragen. Für gewerbliche Nutzung gilt keine Ausnützungsziffer.<sup>1)</sup>

Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986) sind in dieser Teilzone nur zulässig, wenn mit der geeigneten Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sicher gestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel der Kantonsstrassen (Quellenwert, Lr,e) mindestens 15 dB (A) beträgt.

<sup>3</sup> Reine Wohnbauten werden bezüglich Grenzabstände nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

<sup>4</sup> Für Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation, im Maximum jedoch 10 m.

<sup>5</sup> Eingeschossige Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

<sup>6</sup> Generell ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben. Für eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung mit Rücksicht auf den Kirchbezirk ist für die Parzelle 78 ein Gestaltungsplan erforderlich.<sup>1)</sup>

<sup>7</sup> Die Anlagen sind zu durchgrünen. Die minimale Grünflächenziffer GZ beträgt in der Regel 0,1.

§ 10

Dorfkernzone DK <sup>1</sup> Die Dorfkernezone DK dient der Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der historischen Bebauung mit einer vielfältigen Nutzung. Sie ist für Bauten mit Wohnungen, Gewerbe, Landwirtschaft und Dienstleistungen bestimmt.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Mai 2010; Genehmigt durch den Regierungsrat am 8. September 2010

<sup>2</sup> Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und Firsthöhe, Parkplätze und Kinderspielplätze werden für Neubauten durch den Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen der Richtwerte festgelegt mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter zu wahren und Bauten unter Denkmalschutz zu schonen. Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügen.

<sup>3</sup> Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl sowie Gestaltung der Umgebung mit Bepflanzung. Die Neigung der Dächer hat 25° bis 45° zu betragen, Flachdächer sind nur an eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet.

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nur bei einer ansprechenden Überdachungslösung zugelassen. Liegende Dachfenster bis max. 0,64 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.

<sup>5</sup> Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

<sup>6</sup> Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können. Bei Bauten und Anlagen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten ist eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Kant. Denkmalpflege anzustreben.

## § 11

Gärtnereizone

<sup>1</sup> Die Gärtnereizone ist für die Produktion, den Handel und Verkauf von Pflanzen und Gartenbaumaterialien bestimmt.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen. Wohnungen sind nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0,1.

<sup>4</sup> Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen zu Fassaden- und Dachmaterialien und deren Farbgebung machen.

<sup>5</sup> Als Übergang zur offenen Landschaft sind entlang der Zonengrenze Grünflächen mit Laubbäumen und Gehölzen zu erstellen und zu erhalten.

## § 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
OE

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen ist eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild notwendig.

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### § 13

- Landwirtschaftszone <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 2 RPG bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- <sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

#### § 14

- Bauten in der Landwirtschaftszone <sup>1</sup> Für 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.
- <sup>2</sup> Für neue Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### § 15

- Intensiv-Landwirtschaftszone <sup>1</sup> Die Intensiv-Landwirtschaftszone (ILwZ) 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.
- <sup>2</sup> In der ILwZ sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich die Schnittblumenproduktion und mögliche Diversifizierungen.
- <sup>3</sup> Die Bauvorschriften richten sich nach § 14.
- <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### 3.3 Schutzzonen

#### § 16

- Naturschutzzone Allmend <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Allmend dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere, insbesondere als Amphibienlaichgebiet.



<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.

Terrainveränderungen im Interesse der Schutzziele (Laichgewässer) sind gestattet. Bodeneingriffe haben sich auf max. 50 % der Gesamtfläche zu beschränken.

#### § 17

Uferschutzzone im Baugebiet      Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung wird im Baugebiet längs des Dorfbaches eine Uferschutzzone ausgeschieden. Die Zonenausdehnung ist im Bauzonenplan dargestellt. Bezüglich dem Ufergehölz gilt § 22 BNO. Innerhalb der Uferschutzzone ist das natürliche Terrain zu erhalten und es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile erstellt werden.

#### § 18

Uferschutzzone Reuss      Die Uferschutzzone Reuss umfasst die staatliche Reussparzelle und bezweckt die Erhaltung und Förderung fluss- und auentypischer Lebensräume. Ihre landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (ungedüngtes Futtergrünland, Streuland und/oder extensive Weide).

#### § 19

Naturschutzgebiet Wald      <sup>1</sup> Das Naturschutzgebiet Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit 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.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 20

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

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

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

§ 21

- Uferschutz-  
streifen  
Ufer-  
bestockung
- <sup>1</sup> An den Ufern der Gewässer ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes, der Uferbestockung und des Bachbettes zu erhalten oder herbeizuführen.
- <sup>2</sup> Die Abstände der Bauten richten sich nach dem Kant. Baugesetz.
- <sup>3</sup> Entlang von Bächen und Entwässerungsrinnen muss in einem sinnvollen Abstandsbereich und je nach Witterungsverhältnissen (jedoch mindestens 3 m ab Uferlinie) auf eine Düngung gänzlich verzichtet werden. Eine Beackerung dieser Fläche ist untersagt. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).
- <sup>4</sup> Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

- Hecken,  
Ufer- und  
Feldgehölze
- <sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Es ist ein vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anzustreben. Dieser Streifen kann als Heuwiese mit spätem Schnitzeitpunkt genutzt werden.
- <sup>2</sup> Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartements (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 23

- Waldränder
- Zur Aufwertung geeignete Waldränder sollen in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst und den betroffenen Waldeigentümern bezeichnet und die speziellen Aufwertungsmassnahmen festgelegt werden.

§ 24

- Gebäude mit  
Substanzschutz
- <sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturellem 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. Geschützte Kleinbauten wie Speicher, dürfen innerhalb des Areals verschoben werden.

Gebäude mit Volumenschutz <sup>2</sup> Die 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 weitgehend 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.

<sup>3</sup> Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus.

<sup>4</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

#### § 25

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

#### § 26

Weilerzone Eien <sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Eien unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

<sup>3</sup> Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt § 24 Abs. 1.

b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt § 24 Abs. 2.

<sup>4</sup> In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Für das Gebäude Nr. 23, Parzelle Nr. 352 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

<sup>5</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 2 oder Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützungsziffer

#### § 27

Ausnützungsziffer <sup>1</sup> Für die Berechnung der AZ gilt grundsätzlich § 50 BauG und § 9 ABauV. Abweichend dazu werden zur Bruttogeschossfläche ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet:

<sup>2</sup> Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle kann ein Bonus bis max. 10 % der Bruttogeschossfläche gewährt werden.

### 4.2 Gewerbe

#### § 28

Nicht störend <sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störend <sup>2</sup> 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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

### 4.3 Geschosse

#### § 29

Untergeschoss Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge zugelassen. Bei Fassadenlängen unter 18 m sind Abgrabungen bis 6 m Länge erlaubt.

#### 4.4 Abstände

##### § 30

- Abstand gegenüber dem Kulturland
- <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.
- <sup>2</sup> Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

##### § 31

- Grenz- und Gebäudeabstände
- <sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).
- <sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

#### 4.5 Arealüberbauungen

##### § 32

- Zonenzulässigkeit
- Arealüberbauungen nach § 21 ABauV sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche in der W2 Zone mindestens 2'000 m<sup>2</sup> und in der W3 und WG3 Zone mindestens 3'000 m<sup>2</sup> aufweist.

### **5. Bauvorschriften**

#### 5.1 Benützung von Privateigentum

##### § 33

- Benützung von Privateigentum
- <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

#### 5.2 Technische Bauvorschriften

##### § 34

- Allgemeine Anforderungen
- <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 35

- Brandruinen  
Baulücken
- <sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.
- <sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

§ 36

- Energiespar-  
massnahmen
- <sup>1</sup> Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellte Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

§ 37

- 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.

§ 38

- Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume
- Für Neubauten gelten folgende Masse:
- <sup>1</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- |                |  |
|----------------|--|
| Raumhöhe       |  |
| - Vollgeschoss | mind. 2.30 m   |
| - Dachgeschoss | mind. 2.20 m auf mind. 5 m <sup>2</sup> Fläche pro Zimmer  |
| Fenster        | Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.8 m <sup>2</sup> zu betragen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann im Dachgeschoss diese minimale Fensterfläche reduziert werden. |

<sup>2</sup> Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

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

Keller mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich.

<sup>3</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>4</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 39

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

5.4 Ausstattung von Mehrfamilienhäusern

§ 40

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

§ 41

Spielplätze Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei engen Platzverhältnissen in der Dorfkernzone kann diese Fläche durch den Gemeinderat reduziert werden.

§ 42

Sicherheit im öffentlichen Raum <sup>1</sup> 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.

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

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 43

Allgemeine Anforderungen <sup>1</sup> 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, Dachgestaltung
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

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

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen oder 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.

#### § 44

Dachaufbauten und -einschnitte Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf unabhängig von der Geschoszahl höchstens einen Drittel der Gebäudelänge betragen.

#### § 45

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

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

<sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.



§ 46

Material-  
ablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Wohn-Gewerbe- und Dorfkernzone bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

§ 47

Einwirkungen

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

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

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

§ 48

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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

**7. Vollzug, Verfahren**

7.1 Zuständigkeit

§ 49

Zuständigkeit

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

## 7.2 Gebühren

### § 50

Gebühren-  
reglement Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

## 7.3 Vollzugsrichtlinien

### § 51

Vollzugsricht-  
linien  
Naturschutz <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutz-  
zonen und -objekte.  
<sup>2</sup> Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestim-  
mungen in der forstlichen Planung festgelegt.

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

### § 52

Aufhebung  
bisherigen  
Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
a) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Dietwil vom 17. Dez. 1985  
b) der Bauzonenplan vom 17. Dez. 1985  
c) der Kulturlandplan vom 17. Dez. 1985  
d) die Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes vom 19. Juni 1995

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

**Der Gemeindeammann:**

*Konrad Gwerder*

**Die Gemeindegemeinschafterin:**

*Karin Laubacher*

## 9. A N H A N G

---

### Verzeichnis der Gebäude mit Substanzschutz

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>
5	303	Zürcher Anton Gumpelsfah	Wohnhaus
9	292	Köpfli-Schwarzentruher Adolf Gumpelsfah	Wohnhaus
29	348	Birrer-Wigger Anton und Martha Eien	Speicher, alter Teil
72	225	Widmer Herbert Vorderglezen	Wohnhaus
93	178	Anderhub-Wüest Franz Wallmatt	Speicher
103	62	Villiger-Valär Josef Vorderdorfstrasse 1	Wohnhaus
107	63	Villiger-Amhof Eduard Feldstrasse 1	Restaurant Traube
191	129	Wiss-Schuler Josef, Hildisrieden Hinterdorfstrasse	Speicher
202	117	Rey-Zumbühl Ernst Hinterdorfstrasse 22	Wohnhaus
229	34	Einwohnergemeinde Dietwil Vorderdorfstrasse	Schulhaus
234	88	Nietlispach Franz Museggstrasse	Bienenhaus
237	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 6	Kaplanei
118A	464	Kaufmann-Felber Franz Vorderdorfstrasse 8	Doppelwohnhaus
118B	84	Sidler-Steiner Doris Vorderdorfstrasse 10	Doppelwohnhaus
	305	Steiner-Rüttimann Norbert Gumpelsfah	Speicher

**Verzeichnis der Gebäude mit Volumenschutz**

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>
20	347	Schwarzenberger-Blättler Paul Eien	Werkstatt und Bürogebäude, Schopf
22	348	Birrer-Wigger Anton und Martha Eien	Waschhaus
23	352	Fässler-Marti Franz Eien	Schopf
24	348	Birrer-Wigger Anton und Martha Eien	Wohnhausanteil
102	66	Villiger-Valär Josef Vorderdorfstrasse 1	Scheune
103	62	Villiger-Valär Josef Vorderdorfstrasse 1	Anbau Wohnhaus
107	63	Villiger-Amhof Eduard Feldstrasse 1	Anbau Restaurant Traube
123	481	Steiner Jakob Vorderdorfstrasse 10	Scheune und Schopf
130	88	Nietlisbach Franz Museggstrasse 12	Wohnhaus
140	93	Huwiler Kurt Museggstrasse 7	Wohnhaus
144	95	Stadelmann-Malli Alfred Hinterdorfstrasse 8	Wohnhaus und Anbau
146	91	Rey-Zumbühl Ernst Hinterdorfstrasse 4	Wohnhaus und Scheune
148	90	Felber-Bühlmann Josef Museggstrasse 1	Wohnhaus mit Werkstatt
150	38	Unternährer-Bütler Josef und Marta Hinterdorfstrasse 1	Wohnhaus
160	391	Wiss-Schuler Alois Oberdorfstrasse 7	Wohnhaus
162	1	Schmid-Diebold Daniel und Christina Oberdorfstrasse 6	Wohnhaus, Garage, Waschküche
185	42	Koller-Schatzmann Richard Hinterdorfstrasse 15 / Hirselenstr. 1	Wohnhaus
190	108	Forster-Geissmann Walter und Marta Hinterdorfstrasse 10	Zweifamilienhaus
198	116	Eggerschwiler-Barmet Franz Josef Hinterdorfstrasse 20	Wohnhaus
276	359	Schwarzenberger-Blättler Paul Eien	Wohnhaus und Anbau
139A	102	Rust-Grossrieder Herbert Museggstrasse 11	Wohnhaus
139B	98	Beer-Bucher Hans Museggstrasse 9a	Wohnhaus
189A	110	Treichler Silvan, Baar Hinterdorfstrasse 12	Wohnhaus
189B	109	Treichler Silvan, Baar Hinterdorfstrasse 12A	Wohnhaus
25A	352	Fässler-Marti Franz Eien	Wohnhausanteil

25B	351	Baumann-Estermann Niklaus Eien	Wohnhausanteil
31A	357	Budmiger-Meier Alois und Pia, Ballwil, Eien	Wohnhaus und Schopf
31B	358	Bircher-Imhof Adolf Eien	Wohnhausanteil

### Verzeichnis der Gebäude unter Denkmalschutz

<u>AVA Nr.</u>	<u>Parz.</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Gebäudeart</u>
111	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 4	Pfarrhaus
112	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 4	Kirche
113	78	Röm.-kath. Kirchgemeinde Vorderdorfstrasse 4	Kapelle
	184	Hans Bräm-Klaus Luzernerstrasse 1	Ehem. Gärtnerei Meier 1819

### Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte

<u>Standort</u>	<u>Eigentümer/Adresse</u>	<u>Objekt</u>
Friedhof	Röm.-kath. Kirchgemeinde	Missionskreuz
Wallmatt/Vorder- dorfstrasse	Röm.-kath. Kirchgemeinde	Wegkreuz
Altweiher	Gemeinden Dietwil und Sins	Grenzstein

\* \* \* \* \*