

# **GEMEINDE BEINWIL / FREIAMT**

## **BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG** gemäss § 15 BauG

---

Vorprüfungsbericht vom: 22. April 1997

Öffentliche Auflage vom: 2. Mai bis 31. Mai 1997

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 19. Juni 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegeschreiber:

.....  
Villiger Josef

.....  
Huwyler Erhard

---

Genehmigung: Genehmigung durch den Grossen Rat  
Aarau, den 12. Mai 1998

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Geltungsbereich und Pläne</b>	<b>Seite</b>
§ 1 Geltungsbereich, Bauzonen- und Kulturlandplan	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
<b>2. Zonenvorschriften</b>	
<b>2.1 Bauzonen</b>	
§ 3 Bauzonen	5
§ 4 Wohnzone W2	5
§ 5 Wohn- und Gewerbezone WG2	6
§ 6 Gewerbezone G	6
§ 7 Dorfzone D, Ortskern-Schutzzone	6
§ 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	8
<b>2.2 Landwirtschaftszone</b>	
§ 9 Landwirtschaftszone LWZ, Bauten in der LWZ	8
<b>2.3 Schutzzonen</b>	
§ 10 Naturschutzzone Kulturland, Magerwiese / Magere Böschung, Feuchtgebiet	9
§ 11 Naturschutzzone Wald	9
<b>2.4 Überlagerte Schutzzonen</b>	
§ 12 Landschaftsschutzzone	10
§ 13 Moränenschutzzone	10
<b>2.5 Schutzobjekte</b>	
§ 14 Feldgehölz (Hecke), Waldrand, Hochstammobstbestand, Einzelbaum, Ausnahmen	10
§ 15 Uferschutzstreifen, Weiher	11
§ 16 Kulturobjekt	12
<b>2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	
§ 17 Zone für bodenunabhängige Produktion	12
§ 18 Deponiezone für sauberes Aushubmaterial	12
§ 19 Spezialzone Eichmühle	12
§ 20 Weilerzone	13
<b>3. Definitionen</b>	
<b>3.1 Ausnutzungsziffer</b>	
§ 21 Attika-, Dach-, Untergeschosse, MFH-Nebenräume	15
<b>3.2 Gewerbe</b>	
§ 22 Nicht störende, mässig störende oder störende Betriebe, gewerbliche Raummasse	15
<b>3.3 Abstände</b>	
§ 23 Grenzabstände (Tiefbauten, Ungleichverteilung, Kulturland)	15
§ 24 Brandmauern, Böschungen, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	16
<b>3.4 Arealüberbauung</b>	
§ 25 Zonenzulässigkeit, Mindestflächen, Zonenabweichungen	16

<b>4. Bauvorschriften</b>	
<b>4.1 Erschliessung</b>	
§ 26 <i>Garagen und Abstellplätze, Ausmündungen und Garagenvorplätze, Entwässerung, Schneefangvorrichtungen, Benützung von Privateigentum, Hydranten, Schieber- und Kontrollschächte, March- und Vermessungszeichen, Weg- und Meliorationsanlagen, Unterhalt, Reinigung, Beleuchtung</i>	17
<b>4.2 Technische Bauvorschriften</b>	
§ 27 <i>Allgemeine Anforderungen, Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung</i>	18
§ 28 <i>Energiesparmassnahmen</i>	18
<b>4.3 Wohnhygiene</b>	
§ 29 <i>Ausrichtung der Wohnungen, Entsorgungseinrichtungen, Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen, Raummasse</i>	18
<b>4.4 Mehrfamilienhäuser</b>	
§ 30 <i>Orientierung, Balkone, Nebenräume, Spielplätze, Antennen</i>	19
<b>4.5 Einfriedigungen, Bepflanzungen und Bodensicherung</b>	
§ 31 <i>Einfriedigungen, Bepflanzungen</i>	20
§ 32 <i>Bodensicherung, Stütz- und Futtermauern</i>	20
<b>5. Schutzvorschriften</b>	
<b>5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</b>	
§ 33 <i>Ortsbildschutz, Ortsbildschutzbeitrag, Denkmalobjekt, Brandruinen</i>	21
§ 34 <i>Dachgestaltung, Dachneigung</i>	22
§ 35 <i>Aussenraumgestaltung, Materialablagerungen</i>	22
<b>5.2 Umweltschutz</b>	
§ 36 <i>Einwirkungen, Lärmschutz, Grundwasser- und Quellschutzzonen</i>	22
<b>6. Vollzug und Verfahren</b>	
§ 37 <i>Zuständigkeit, Vollzug Naturschutz, Gebühren</i>	23
<b>7. Schluss- und Übergangsbestimmung</b>	
§ 38 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	23
<b>8. Anhang</b>	
Ziff. 1 <i>Schutzzonen</i>	24
Ziff. 2 <i>Weiher, Biotop, Bäche</i>	24
Ziff. 3 <i>Hecke, Feld- und Ufergehölze</i>	25
Ziff. 4 <i>Einzelbäume</i>	26
Ziff. 5 <i>Kulturobjekte (Kulturland)</i>	26
Ziff. 6 <i>Kulturobjekte (Baugebiet)</i>	27
<b>Beilage Gebührenreglement in Bausachen</b>	
<i>Gebühren</i>	28

## **1. Geltungsbereich und Pläne**

### **§ 1**

<i>Geltungsbereich</i>	<i><sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</i>
	<i><sup>2</sup>Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</i>
	<i><sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</i>
<i>Bauzonen- und Kulturlandplan</i>	<i><sup>4</sup>Der Bauzonenplan M 1:2'500 sowie der Kulturlandplan M 1:5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie sind auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offenzuhalten.</i>

### **§ 2**

<i>Übergeordnetes Recht</i>	<i><sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</i>
	<i><sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</i>

## **2. Zonenvorschriften**

## 2.1 Bauzonen

### § 3

Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan 1:2500 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	max. Gebäudelänge	Zonenvorschriften
						klein	gross			
Wohnzone	W2 orange	0.45	2	6.5 m	10 m	4 m	8 m	II	20 m	§ 4
Wohn- und Gewerbezone	WG2 orange (gerastert)	0.5	2	7 m	11 m	4 m	8 m	III	30 m	§ 5
Gewerbezone	G violett	0.6	2	9.5 m	13 m	(0)	(0)	III	(0)	§ 3 Abs.2 § 6
Dorfzone	D braun	0.6 (x)	2 (x)	7 m (x)	11 m (x)	4 m (x)	8 m (x)	III	30 m (x)	§ 3 Abs. 3 § 7
Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	OeBA hellgrün	--	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	II	(0)	§ 3 Abs. 2 § 8

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

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

### § 4

Wohnzone  
W2

<sup>1</sup>Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup>Schrägdächer sind vorgeschrieben. Firstrichtung parallel zum Hang ist erwünscht.

<sup>3</sup>Übermässiges Ausebnen der Grundstücke ist zu vermeiden. Natürliche Böschungen sind Stützmauern vorzuziehen.

### § 5

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG2

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Mehrfamilienhäuser mit Verkaufsläden und mässig störendes Gewerbe mit geringem Zubringerverkehr bestimmt, wobei ein Verkaufsflächenanteil wünschenswert ist. Die Bauten haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung und Stellung ins Orts- resp. Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup>Wohnbauten ohne Gewerbe richten sich nach der Wohnzone W2.

<sup>3</sup>Reine Gewerbebauten sind nicht erlaubt.

## § 6

Gewerbezone G  
(einheimisches  
Gewerbe)

<sup>1</sup>Die Gewerbezone G ist für gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Die benachbarten Wohngebiete dürfen nicht übermässig gestört werden.

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

<sup>3</sup>Die Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in Landschaft und Umgebung (Baumaterialien, Farbgebung, Terraingestaltung, Lagerplätze, Grünflächen und Bepflanzung) einzugliedern. Der Charakter des Ortsbildes muss erhalten bleiben.

<sup>4</sup>Gebäudelängen und Dachform:  
Gebäudelängen und Dachform legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Flachdächer können bewilligt werden.

<sup>5</sup>Nicht zulässig sind reine Lagerhäuser und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in der Gemeinde Beinwil / Freiamt

<sup>6</sup>Für die Gewerbezone Wiggwil muss vor Erteilung einer Baubewilligung die notwendige kanalisationstechnische Erschliessung sichergestellt sein.

## § 7

Dorfzone  
D

<sup>1</sup>Die 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- und Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Bauliche Veränderungen sind an der bestehenden Substanz anzupassen.

<i>Bauberatung</i>	<i><sup>2</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</i>
<i>Eingliederungspflicht</i>	<i><sup>3</sup>Die Bauten müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestaltung in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.</i>
<i>Dachgestaltung</i>	<i><sup>4</sup>Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässige Sattel- und Walmdächer von mind. 30 ° und max. 45 ° zulässig. Bei Ausbauten des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster (Lukarnen, Ochsenaugen, etc.) dürfen 1/3 der gesamten entsprechenden Dachlänge nicht übersteigen. Sie sind entsprechend massstäblich anzuordnen. Dacheinschnitte sind nur in gedeckter Ausführung erlaubt. Dachaufbauten sind nach Möglichkeit im gleichen Material einzudecken wie das Hauptdach.</i>
<i>Richtwerte</i>	<i><sup>5</sup>Die Bestimmungen von § 3 BNO gelten als Richtwerte, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildes abweichen kann.</i>
<i>Baugesuch</i>	<i><sup>6</sup>Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Über die farbliche Gestaltung sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Farbmuster vorzulegen. Bei zusammengebauten Gebäuden werden angrenzende Bauten in den Fassadenplänen dargestellt.</i>
<i>Bestehende Bauten</i>	<i><sup>7</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei Um-, Aus- und Anbauten sowie bei Ersatzbauten besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung.</i>
<i>Ortskern-Schutzzone</i>	<i><sup>8</sup>Das typische Erscheinungs- und Umgebungsbild in der Ortskern-Schutzzone ist zu bewahren. Alle Bauvorhaben sind mit besonderer Sorgfalt zu planen und auszuführen.</i>

## **§ 8**

*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

*<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 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 Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.*

## **2.2 Landwirtschaftszone**

### **§ 9**

*Landwirtschaftszone LWZ*

*<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.*

*<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.*

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

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

*<sup>4</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.*

*<sup>5</sup>Für Bauten in der Landwirtschaftszone 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. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.*

## 2.3 Schutzzonen

### 2.3.1 Naturschutzzone Kulturland, Feucht- und Magerwiesen

#### § 10

Naturschutzzone  
Kulturland

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Der Kulturlandplan scheidet das Hangried Fuchshubel (Objekt 1.02) als Naturschutzzone aus.

<sup>3</sup>Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. Untersagt sind ferner Düngung, Beweidung, Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung.

Magerwiese,  
Magere Böschung

<sup>4</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 1) aufgelisteten Magerwiesen und Magere Böschungen bezwecken die Erhaltung von extensiv genutztem Grünland mit zahlreichen, natürlich wachsenden Feldblumenarten.

Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung oder andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Aufforstungen sind nicht erlaubt. Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem ersten Schnitt) ist gestattet.

<sup>5</sup>Die im Kulturlandplan mit W (Weide) bezeichneten Flächen dürfen extensiv beweidet werden.

Feuchtgebiet

<sup>6</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 1) aufgelisteten Flächen sind als Streueland genutzte Feucht- und Nasswiesen. Ihre Nutzung beschränkt sich auf einen Schnitt im Herbst oder Winter. Im übrigen gilt Abs. 3 dieses Paragraphen.

#### § 11

Naturschutzzone  
Wald

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

<sup>2</sup>Die Bestände sind 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 Förster.

## 2.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 12

*Landschaftsschutzzone* <sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 9 Abs. 1 BNO

<sup>3</sup>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder zur Sicherung von verschiedenen Objekten, wie Strassen oder Rutschgebiete, notwendig sind.

### **§ 13**

*Moränenschutzzone* <sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichnete Moränenlandschaft soll ihre charakteristische Form behalten.

<sup>2</sup>§ 12 Abs. 2 und 3 BNO gelten sinngemäss.

## **2.5. Schutzobjekte**

### **§ 14**

*Feldgehölz (Hecke)* <sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 3) aufgelisteten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind angemessen artgerecht zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung der Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

*Waldrand* <sup>2</sup>Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Waldmantels mit Strauchsaum sind die Waldränder, soweit dies biologisch sinnvoll ist, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen. Der Waldsaum darf dabei nicht auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ausgedehnt werden.

*Hochstammobstbestand* <sup>3</sup>Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen und Baumgärten mitgeprägt. Als Lebensraum verschiedenster Tierarten sind sie ökologisch wertvoll und deshalb zu erhalten.

*Einzelbaum* <sup>4</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 4) aufgelisteten Einzelbäume bilden eine Einheit mit der Landschaft und sollten erhalten werden.

<sup>5</sup>Gefällte und abgehende Bäume sind wenn möglich an derselben Stelle zu ersetzen.  
Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die Erhaltung der Einzelbäume mit Beiträgen zu sichern.

*Ausnahmen* <sup>6</sup>Der Gemeinderat kann, bei geeignetem Ersatz, Ausnahmen bewilligen.

### **§ 15**

*Uferschutzstreifen im Kulturland* <sup>1</sup>Der im Kulturlandplan symbolisch bezeichnete Uferschutzstreifen bezweckt die Erhaltung der Ufer mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz der Gewässer vor Verunreinigung.

<sup>2</sup>Der Uferschutzstreifen umfasst beidseits der Gewässer die Uferbestockung sowie, für die nicht bestockten Partien, einen Streifen von 3 m Breite ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand.  
Untersagt sind Umbruch sowie weitere Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung.

Für die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln gelten die Bestimmungen der eidg. Stoffverordnung (StoV). Der Streifen (die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche) kann als Heuwiese genutzt werden.

<sup>3</sup>Für Uferschutzstreifengehölze gilt zusätzlich § 14 Abs. 1 BNO.

*Uferschutzstreifen im Baugebiet* <sup>4</sup>Der im Bauzonenplan symbolisch dargestellte Uferschutzstreifen umfasst eine Breite von 6 m, gemessen ab Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle.

<sup>5</sup>Der Uferschutzstreifen dient der Sicherung und dem Schutz des Pflanzenbestandes längs des Wissenbaches. Der Abgrenzung kommt die Wirkung einer Baulinie zu und innerhalb des Uferschutzstreifens sind jegliche Bauvorhaben untersagt.

<sup>6</sup>Die unter Bauverbot fallenden Grundstücksteile bleiben Privatbesitz und sind als Grünanlage zu erhalten.

*Weiher* <sup>7</sup>Die im Kulturlandplan dargestellten und im Anhang (Ziff. 2) aufgelisteten Weiher sind durch periodische Unterhaltsarbeiten (Aushub und Abtransport von Verlandungsmaterial sowie Abführen von Schnittgut) zu erhalten und zu pflegen.  
Durch periodische Auslichtung der Baumbestände im Uferbereich ist zudem für eine ausreichende Belichtung zu sorgen.  
Für Unterhaltsarbeiten, die den Richtlinien des Natur- und Landschaftschutzes entsprechen, können Beiträge gesprochen werden.

## § 16

*Kulturobjekt* <sup>1</sup>Die im Kulturland- bzw. Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 5 und 6) aufgelisteten Objekte sind von besonderem kulturgeschichtlichen Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden.

## 2.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### § 17

*Zone für bodenunabhängige Produktion* <sup>1</sup>Die Zone für bodenunabhängige Produktion ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung bestimmt.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup>Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 9 BNO.

### § 18

*Deponiezone für sauberes Aushubmaterial* <sup>1</sup>In der überlagerten Zone „Feld“ kann der Gemeinderat mit einem Gestaltungsplan eine Deponiezone für sauberes Aushubmaterial ausscheiden, falls die Voraussetzungen der übergeordneten Gesetzgebung (insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung) erfüllt sind und die nötigen Nachweise vorliegen.

<sup>2</sup>Die Deponiezone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Vor und nach der Deponiephase gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone § 9 BNO.

<sup>3</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### § 19

*Spezialzone Eichmühle* <sup>1</sup>Die Spezialzone „Eichmühle“ dient ausschliesslich der Erhaltung und betrieblichen Weiterentwicklung des Mühlebetriebes, des Mischfutterbetriebes, der Getreidesammelstelle oder ähnlicher Nutzung.

<sup>2</sup>Wohnungen für Betriebsinhaber, Geschäftsführer und/oder betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind zulässig.

## § 20

- Weilerzone* <sup>1</sup>Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Areale umfassen die Weilerzone (1) Brunnwil, (2) Wallenschwil, (3) Wiggwil, und (4) Wintereschwil. Sie dienen der Erhaltung des landwirtschaftlich und gewerblich geprägten Charakters der ganzen Siedlung.
- Grundsatz* <sup>2</sup>Veränderungen an Bauten und Anlagen sowie an der Umgebungsgestaltung haben so zu erfolgen, dass das äussere Erscheinungsbild nicht stark beeinträchtigt und die Landwirtschaft nicht konkurrenziert oder verdrängt wird.
- Neubauten, Anbauten* <sup>3</sup>Neubauten (inkl. Anbauten) sind grundsätzlich nicht zulässig. Anbauten sind nur dann erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Erhaltungsziele* <sup>4</sup>Für die Bauten innerhalb der Weilerzone gelten zudem, entsprechend der Gebäudekategorie, die in den folgenden Absätzen aufgelisteten Erhaltungsziele, welche bei der Beurteilung von Baugesuchen massgebend sind.
- Gebäudekategorie 1)* <sup>5</sup>Gebäude der Kategorie 1) haben eine grosse ortsbildliche, bauhistorische resp. architektonische Bedeutung. Äusserliche Veränderungen an diesen Gebäuden bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stellen. Ein Abbruch kann nur bewilligt werden, wenn die Erhaltung des Gebäudes nicht mehr zumutbar ist. Ein Ersatzbau am bisherigen Standort mit den grundsätzlich bisherigen Aussenmassen und mit dem grundsätzlich bisherigen Erscheinungsbild ist erwünscht.
- Gebäudekategorie 2a)* <sup>6</sup>Gebäude der Kategorie 2a) sind mitbestimmend für das Ortsbild. Ersatzbauten am alten Standort sind erwünscht.
- Gebäudekategorie 2b)* <sup>7</sup>Gebäude der Kategorie 2b) haben für das Ortsbild eine eher untergeordnete Bedeutung.
- Gebäudekategorie 3)* <sup>8</sup>Gebäude der Kategorie 3) haben für das Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung. Für den Vollzug gilt ausschliesslich § 9 dieser BNO.
- Gebäudekategorie 4)* <sup>9</sup>Gebäude der Kategorie 4) stören in der jetzigen Erscheinung das Ortsbild. Ihr nicht zwingender Ersatzbau hat sich dem Hauptgebäude harmonisch anzupassen.
- Beratung* <sup>10</sup>Sämtliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Projektierungsstadium (Vorprojekt) bekanntzugeben, damit eine Beratung bezüglich Erhaltung des Ortsbildes resp. der Bausubstanz erfolgen kann.
- Gestaltung* <sup>11</sup>Die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen hat mit den für das Ortsbild charakteristischen Formen, Farben und Materialien zu harmonisieren.

<i>Dachlandschaft</i>	<i>12Die Gestaltung der Dachlandschaft erfordert besondere Beachtung. (§ 34 BNO)</i>
<i>Baumasse</i>	<i>13Grenzabstände, Geschossezahlen, Gebäude- und Strassenabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.</i>
<i>Umgebung</i>	<i>14Von ähnlicher Bedeutung für das Ortsbild wie Art, Grösse und Stellung der Bauten ist auch die Umgebung, bestehend aus Elementen wie Aussen- und Zwischenräumen sowie Hofräumen, Garten- und sonstige Anlagen und hochstämmigen Bäumen. Die Gestaltung der Umgebung hat schonend und rücksichtsvoll zu erfolgen.</i>
<i>Veränderungen der Umgebung</i>	<i>15Veränderungen an der Umgebung sind gemäss § 35 BNO zu behandeln.</i>
<i>Baumbestand</i>	<i>16Wenn bestehende Bäume durch bauliche Massnahmen weichen müssen, kann deren Ersatz verlangt werden, falls ihr Bestand von öffentlichem Interesse ist.</i>
<i>Parkplätze, Abstellplätze</i>	<i>17Grösse und Anordnung der Park- und Abstellplätze werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter spezieller Beachtung des Ortsbildes, festgelegt.</i>
<i>Lagerplätze</i>	<i>18Lagerplätze im Freien sind, sofern sie nicht der zeitlich begrenzten Lagerung von land- respektive forstwirtschaftlichen Produkten dienen, nicht zulässig.</i>
<i>Abbruch / Ersatzbau</i>	<i>19Jeder Abbruch einer Baute ist bewilligungspflichtig. Ein Ersatzbau ist wünschenswert.</i>
<i>Zweckänderungen</i>	<i>20Zweckänderungen bzw. Umnutzungen sind innerhalb der Weilerzone an bestehenden Bauten unter Einhaltung der Mindestabstände zu benachbarten Tierhaltungsbetrieben gestattet. In Gebäuden und Gebäudeteilen von landwirtschaftlichen Gewerben, im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, können Zweckänderungen bzw. Umnutzungen bewilligt werden, sofern sich das Gebäude in der Kat. 1, 2a und 2b befindet, und den Anforderungen an zeitgemässe Bewirtschaftung nicht genügt oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Der Gemeinderat erlässt einen Anforderungskatalog als Richtlinie, die den späteren Bedürfnissen angepasst wird.</i>
<i>Zulässige Nutzungen</i>	<i>21Zulässige Nutzungen sind Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe (§ 45 BauG).</i>
<i>Maximale Nutzung</i>	<i>22Der Gemeinderat legt die maximal zulässige Nutzung nach Art und Umfang verbindlich fest. Nebst Aspekten des Ortsbildschutzes sowie der Denkmalpflege sind dabei auch soziale und wirtschaftliche Überlegungen miteinzubeziehen.</i>
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<i>23Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</i>

### 3. Definitionen

#### 3.1 Ausnützungsziffer

##### § 21

*Attika-, Dach-, Untergeschosse* <sup>1</sup>Räume in Attika-, Dach- und Untergeschossen werden nicht angerechnet.

*MFH-Nebenräume* <sup>2</sup>Vorrats- oder Abstellräume in den Wohnungen von Mehrfamilienhäusern werden nicht angerechnet.

#### 3.2 Gewerbe

##### § 22

*Gewerbe* <sup>1</sup>Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup>Als 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.

<sup>3</sup>Betriebe von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen, gelten als störend und sind im Baugebiet nicht zugelassen.

<sup>4</sup>Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest.

#### 3.3 Abstände

##### § 23

*Grenzabstände* <sup>1</sup>Klein- und Anbauten dürfen unter Vorbehalt von § 36 BNO einen bis auf 2.00 m reduzierten Grenzabstand aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können sie an oder auf die Grenze gesetzt werden.

*Tiefbauten* <sup>2</sup>Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m.

*Ungleichverteilung der Grenzabstände* <sup>3</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>4</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

*Abstand gegenüber dem Kulturland*

*<sup>5</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.*

## **§ 24**

*Brandmauern*

*<sup>1</sup>Wenn im Rahmen dieser Bauordnung ein Bauen an die Grenze vereinbart und gestattet wird, hat jeder Grundeigentümer - Abreden zwischen Nachbarn vorbehalten - das Recht, eine Brandmauer derart zu errichten, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen. Über die Art der Benutzung der Brandmauer durch den Nachbarn und den Einkauf entscheidet im Streitfall der Zivilrichter. Normal ist die hälftige Teilung der Erstellungskosten der Brandmauer.*

*<sup>2</sup>Brandmauern sind nach aussen zu verputzen, sofern nicht gleichzeitig angebaut wird. Der Gemeinderat kann weitere Massnahmen zur befriedigenden Gestaltung verlangen.*

*Böschungen*

*<sup>3</sup>Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.*

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten*

*<sup>4</sup>Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, falls seine Einhaltung zu Härten führen würde; der Grenzabstand ist dabei in jedem Fall einzuhalten.*

## **3.4 Arealüberbauung**

### **§ 25**

*Zonenzulässigkeit, Mindestflächen*

*<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WG2 sowie D zulässig und sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m<sup>2</sup> aufweist.*

*Zonenabweichungen*

*<sup>2</sup>Bei Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer um 0.15 erhöht werden.*

*<sup>3</sup>Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.*

*<sup>4</sup>Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Parzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässiger Überbauung betroffen werden.*

## 4. Bauvorschriften

### 4.1 Erschliessung

#### § 26

- Anordnung der Garagen und Abstellplätze* <sup>1</sup>Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.
- Ausmündungen, Garagenvorplätze* <sup>2</sup>Ausmündungen 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 Gegenspür nicht beansprucht wird. Die Übersicht darf nicht durch Pflanzen, Mauern, Einfriedigungen und durch andere Anlagen beeinträchtigt werden. Auf einer Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassen- oder Gehwegrand, sind Zufahrten staubfrei auszubilden.
- Entwässerung* <sup>3</sup>Die Entwässerung von Autoabstellplätzen, Garagenvorplätzen und Waschplätzen ist so anzulegen, dass kein Wasser auf öffentliche Weganlagen abfliessen kann.
- Schneefangvorrichtungen* <sup>4</sup>Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.
- Benützung von Privateigentum* <sup>5</sup>Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- <sup>6</sup>Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
- <sup>7</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen ist.
- Hydranten, Schieber und Kontrollschächte* <sup>8</sup>Hydranten, Schieber und Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.
- March- und Vermessungszeichen* <sup>9</sup>Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist vorgängig dem Nachführungsgeometer schriftlich Mitteilung zu machen.

Weg- und Meliorationsanlagen

<sup>10</sup>Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Unterhalt, Reinigung, Beleuchtung

<sup>11</sup>Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung der öffentlichen Wege sind, soweit keine besonderen Verpflichtungen bestehen, Sache der Gemeinde. Bei Privatwegen obliegt diese Pflicht den Eigentümern. Besondere Vereinbarungen bleiben vorbehalten. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Wege.

## 4.2 Technische Bauvorschriften

### § 27

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.

Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung

<sup>3</sup>An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bauordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

### § 28

Energiesparmassnahmen

<sup>1</sup>Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

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

## 4.3 Wohnhygiene

### § 29

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann ein Schattenwurfdiagramm verlangen.

<i>Entsorgungseinrichtungen</i>	<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen müssen die für die Kehricht- und Grüngutentsorgung nötigen Container und Containerplätze bereitgestellt werden.
<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	<sup>4</sup> 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.
<i>Raummasse</i>	<sup>5</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse: bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen:  <i>Raumhöhe</i> - Vollgeschoss <span style="float: right;">mindestens 2.40 m</span> - Dachgeschoss <span style="float: right;">mindestens 2.30 m über die Hälfte der Bodenfläche, mindestens aber auf 8 m<sup>2</sup> Fläche</span>  <i>Fensterfläche</i> <span style="float: right;">mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</span>  <i>Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen geschlossene Küchen und Badezimmer nicht kleiner als 6 m<sup>2</sup> sein. Die Minimalhöhe der Keller und Nebenräume beträgt 2.20 m.</i>

#### 4.4 Mehrfamilienhäuser

##### § 30

<i>Orientierung</i>	<sup>1</sup> Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern dürfen nicht allein nach Osten und Norden, bzw. Westen und Norden, orientiert werden.
<i>Balkone</i>	<sup>2</sup> Wohnungen mit drei und mehr Zimmern müssen einen Balkon von mindestens 5 m <sup>2</sup> Fläche oder einen entsprechenden Aussensitzplatz aufweisen. Balkone sind windgeschützt anzulegen, sind für Kinder unfallsicher zu gestalten und müssen eine Tiefe von mindestens 1.50 m haben.
<i>Nebenräume</i>	<sup>3</sup> Abstellraum - pro Wohnung <span style="float: right;">mindestens 4 m<sup>2</sup> (Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</span>  <i>Keller</i> - pro Wohnung <span style="float: right;">mindestens 6 m<sup>2</sup></span>  <sup>4</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse und gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

- Spielplätze* <sup>5</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen, Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen.
- <sup>6</sup>Die Grundfläche dieser Spielplätze hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- Antennen* <sup>7</sup>Antennenanlagen dürfen das Ortsbild nicht stören und sind nach Möglichkeit gemeinsam zu erstellen.

#### **4.5 Einfriedigungen, Bepflanzungen und Bodensicherung**

##### **§ 31**

- Einfriedigungen* <sup>1</sup>Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.
- <sup>2</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.
- <sup>3</sup>Gegenüber dem Kulturland und in den Nichtbauzonen gelten die Vorschriften des EGZGB.
- <sup>4</sup>Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.
- Bepflanzungen* <sup>5</sup>Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften des EGZGB.

##### **§ 32**

- Bodensicherung* <sup>1</sup>Bei 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.
- Stütz- und Futtermauern* <sup>2</sup>Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- <sup>3</sup>Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

#### **5. Schutzvorschriften**

## 5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

### § 33

#### Ortsbildschutz

<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,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

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

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

#### Ortsbildschutzbeitrag

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann an die bauliche Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen von erhaltenswerten Bauten gezielte Beiträge (gemäss separater Beschlussfassung) ausrichten. Die dafür erforderlichen Mittel werden über den ordentlichen Budgetweg bewilligt.

<sup>4</sup>Beitragsberechtigt sind nur die Mehrkosten spezieller Arbeiten im Sinne des Ortsbildschutzes, die sich ausschliesslich auf das Gebäudeäussere beziehen und zur Erhaltung bzw. Verbesserung von schützenswerten Ortsbildern beitragen.

<sup>5</sup>Beiträge werden nur ausgerichtet, wenn die architektonischen und denkmalpflegerischen Auflagen der Baubewilligung restlos erfüllt sind und dadurch auch Kantons- und/oder Bundesbeiträge ausgelöst werden.

#### Denkmalobjekt

<sup>6</sup>Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates der zuständigen kantonalen Fachstelle zu unterbreiten und dürfen nur mit deren Zustimmung bewilligt werden.

#### Brandruinen

<sup>7</sup>Durch Brand oder andere Katastrophen beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

### § 34

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

### § 35

- Aussenraumgestaltung* <sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- <sup>2</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
- Materialablagerungen* <sup>3</sup>Die Ablagerung von Material, insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, für eine Dauer von mehr als 2 Monaten, kann in der Gewerbezone bewilligt werden.
- <sup>4</sup>Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

## 5.2 Umweltschutz

### § 36

- Einwirkungen* <sup>1</sup>Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- <sup>2</sup>Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- <sup>3</sup>Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

- Lärmschutz** <sup>4</sup>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.
- Grundwasser- und Quellschutzzonen** <sup>5</sup>Bei allen Bauvorhaben ist den Schutzreglementen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Nutzung in den Schutzarealen ist in den Schutzzonenreglementen bestimmt. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 6. Vollzug und Verfahren

### § 37

- Zuständigkeit** <sup>1</sup>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- <sup>2</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
- Vollzug Naturschutz** <sup>3</sup>Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.
- Gebühren** <sup>4</sup>Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, Kontrollen, etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden, richten sich nach dem speziellen Gebührenreglement in Bausachen der Gemeinde.

## 7. Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 38

- Aufhebung bisherigen Rechts** Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben: die Bauordnung vom 25.06.1992

## 8. Anhang

**Objekt Nr.** (gemäss Landschaftsinventar)

### Ziff. 1 Schutzzonen

	<b>Beschreibung</b>	<b>Flurbezeichnung</b>
1.01	Feuchtgebiet	Chlostermatt
1.02	Naturschutzzone Feuchtgebiet	Fuchshubel

1.03	Feuchtgebiet	Bernerweid
1.04 a/b/c	Feuchtgebiet	Lochacker/Tobelweid
1.05	Feuchtgebiet	nördl. Hinter-Grüt
3.01	Magere Böschung	Fuchshubel
3.02	Strassenböschung mit Hecke	klein Weidli
3.05 b/c	Wiesen-Rinnsal mit Spierstauden	Stotzbrand
3.08	Böschung	Horben
3.16	Strassenböschung mit aufkommen- den Eschen + Bergahorn	Grütherweid
3.25	Feuchte Wiese	südl. Giebelweid
3.30	Feldwegböschung mit Hecke	westl. Chalberweid
3.31	Strassenböschung	westl. Chalberweid
3.32	Strassenböschung und Rand- streifen	Chirchweg/Legacher
3.34	Strassenböschung mit div. Sträuchern	Chrüzacher

## Ziff. 2 Weiher, Biotop, Bäche

2.01	Weiher	Horben
2.02	Weiher	Weieracker, Altbachweiher
2.03	Biotop	Heideggeracker
2.04	Weiher	Weihermatt, Mühleweiher
4.01	Bach mit Uferbestockung (Wald)	Mariahaldentobel
4.02	Wiesenbach mit teilweiser Ufer- bestockung	Kreuzweid
4.03	Wiesenbach mit teilweiser Ufer- bestockung	Fuchshubel
4.04	Wiesenbach mit Sträuchern	südlich Haberweiden
4.05	Sembach mit teilweiser Uferbe- stockung (teilw. Wald)	Wiggwil/Eichmühle
4.06 a-e	5 Gräben resp. Bacharme	Russelacher
4.07	Bach mit Uferbestockung	Lochacher
4.08	Bach	Horben
4.09	Bach am Waldrand	Horben
4.10	Wiesenbach	Lochacher
4.11	Altbach mit Uferbestockung (teilw. Wald)	Brunnwil
4.12	Bach mit teilweiser Uferbe- stockung (teilw. Wald)	Groderweid
4.13	Bach mit Uferbestockung (Wald)	nördl. Grüthermatt
4.14	Wiesenbach	Feldli
4.15	Wiesenbach	Vorder-Grüth
4.16	Altbach mit teilw. Uferbe- stockung (teilw. Wald)	Hinter-Grüth
4.17	Wiesenbach mit teilw. Uferbestockung	Hausacker
4.18	Altbach mit Uferbestockung	Hausmatten/Weiermatten
4.19	Büntebach	Wallenschwil
4.20	Wiesenbach mit teilw. Uferbestockung	Beinwil
4.21	Wiesenbach mit Uferbestockung (Wald)	Hubelweid
4.22 a+b	Wiesenbach	Rosstreib
4.23	Bach am Waldrand	Rosstreib
4.24	Wiesenbach teilw. bestockt	Rutene
4.26	Wiesenbach	Loren

### Ziff. 3 Hecke, Feld- und Ufergehölze

5.01	Bachgehölz	Hügelweid
5.03	Hecke	Grossweid
5.04	Baum- und Strauchgruppe	Kreuzweid
5.05	Bachgehölz	Kreuzweid
5.06	Hecke	Fuchshübel
5.07	Gehölz	Kreuzweid
5.09	Hecke	Bachmatt
5.10 a,d,e,f	Hecke	Bäretshalde
5.11	Hecke	Unterer-Brand
5.12	Gehölz	Allmend
5.13	Böschung mit Himb.u.Weidenbäumen	Galizzi
5.14	Hecke und Gehölz	Schloss Horben
5.15	Hecke	Schneggenmatt
5.16 a-d	Bachgehölz	Schneggenmatt
5.17	Hecke	Kreuz-Matten
5.18	Hecke	Wiesshans
5.19	Hecke	Rossweid
5.22 a-e	Hecke und Bachgehölz	Rinderweid
5.24	Gehölz	Rinderweid
5.27	Hecke	Unterer-Brand
5.28	Gehölz	Lettacker
5.29 a+c	Hecke und Gehölz	Heideggeracher
5.30	Bachgehölz	Heideggeracher
5.31	Hecke	Brestenegg
5.32 a	Hecke	Brestenegg
5.33	Hecke	Hinter-Weid
5.35	Hecke	Kollbrunnen/Hausaker
5.38	Gehölz	Langheini
5.39 a+c	Bachgehölz	Käppelimatten/Grossacher
5.40	Hecke	Langheine
5.41	Hecke	Grüther-Weid
5.44	Hecke und Gehölz	Schürweid
5.45	Gehölz	Schürweid
5.51	Hecke	Stelze
5.52	Hecke	Stelze
5.53	Bachgehölz	Stelze
5.55 a	Hecke	Neuweidli
5.56	Bachgehölz	Rossweid
5.57	Hecke	Kalberweid
5.58	Hecke	Ober-Feld
5.59 a+b	Bachgehölz	Franzenrain
5.61 b+c	Hecke	Weieracher
5.62	Hecke	Weieracher
5.63	Bachgehölz	Weiermatten
5.64	Hecke	Giebelweid
5.66	Hecke	Winterschwil
5.67	Bachgehölz	Bächliacher/Breiten
5.69	Hecke	Groderweid
5.70	Bachgehölz	Breitenloo
5.71	Hecke	Holzweiden
5.74	Bachgehölz	Kuhweid
5.75	Gehölz	Roostreib

5.77	Gehölz	Roostreib
5.79	Hecke	Husmatt
5.80	Hecke	Holzerweiden

#### Ziff. 4 Einzelbäume

7.02	2 Linden	Kreuz-Matten
7.03	Linde	Horben
7.04	2 Nussbäume	Horben
7.05	15 Bäume	Engelsacher
7.06	Nussbaum	Sonneri
7.10	Pappel	Unterer Horben
7.12	Linde	Herrenmatt
7.15	Eiche	Winterschwil
7.16	Eiche	Winterschwil
7.17	Eiche	Kuhweid
7.18	2 Pappeln	Kuhweid
7.21	Eiche	Schürweid
7.22	Eiche	Tobelweid
7.25	2 Fichten	Fuchshübel
7.31	Nussbaum	Heli
7.32	Eiche	Eichmatten
7.39	Laubbaum	Widmen
7.45	Obstbaum	Hafnerhütte
7.51	Linde	Huslimatt
7.52	Zwetschgenbaum	Allmend
7.53	Eiche	Kreuz-Matten
7.54	Linde	Chäberen
7.55	Linde	Chäberen

#### Ziff. 5 Kulturobjekte (Kulturland)

10.01	Wegkreuz	Unter kant. Denkmalschutz	Chrüzacher
10.02	Kapelle	Unter kant. Denkmalschutz	Wallenschwil
10.03	Wegkapelle		Eichmühle
10.04	Wegkreuz		Hüsliweid
10.05	Brunnen und Wegkreuz		Wiggwil
10.07	Dorfbrunnen		Wiggwil
10.08	Bildstöckli		Wiggwil
10.09	Wegkapelle	Unter kant. Denkmalschutz	Mariahalden
10.10	Wegkreuz		Mariahalden
10.11	Bildstöckli		Bernerweid
10.12	Wegkreuz	Unter kant. Denkmalschutz	Kreuzweid
10.14	Wegkreuz		Kreuz-Matten
10.15	Kapelle	Unter kant. Denkmalschutz	Horben
10.16	Wegkreuz		Galizzi
10.17	Wegkapelle		Oberer-Brand
10.18	Wegkreuz		Sonneri
10.19	Wegkreuz		Sonneri
10.20	Wegkreuz		Grod
10.21	Bildstöckli		Brunnwil
10.22	Wegkapelle und Brunnen	Kapelle unt. kant. Denkmalschutz	Winterschwil

10.23	Wegkreuz		Holzerweiden
10.24	Bildstöckli		Widmen
10.25	Bildstöckli		vis à vis Oedlihof
10.31	Bildstöckli		Kirchfeldächer
10.32	Wegkapelle		Käppelimmatt
10.33	Bildstöckli		Stotzbrand
10.37	Dorfbrunnen		Wallenschwil
10.39	Wegkreuz		Tschöpli / Brand
10.40	Schloss	Unter kant. Denkmalschutz	Horben

### Ziff. 6 Kulturobjekte (Baugebiet)

6	Wegkreuz		Wiggwil
8	Pfarrkirche	Unter kant. Denkmalschutz	Kirchfeld
26	Wegkreuz		Hinterdorf
27	Wegkreuz		Oberdorf
28	Missionskreuz		Kirchfeld
29	Platzkreuz		Kirchfeld
30	St. Burkardsbrunnen		Kirchfeld
	Unter kant. Denkmalschutz		
34	Dorfbrunnen		Unterdorf
35	Dorfbrunnen		Kirchfeld
36	Dorfbrunnen		Hinterdorf
38	Brunnenanlage		Oberdorf