



GEMEINDE BERIKON



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

BVURO.07.123.1 - Stand: Genehmigung

Mitwirkung vom: 06.01.2014 - 07.02.2014 /
20.10.2014 - 21.11.2014

Vorprüfungsbericht vom: 16.12.2014

Öffentliche Auflage vom: 26.01.2015 - 27.02.2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 07.05.2015

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.

.

Genehmigung:

04.11.2015

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|---|----|
| 1. TEIL | GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT | 1 |
| 2. TEIL | RAUMPLANUNG | |
| | 2.1 Planungsgrundsätze | 1 |
| | 2.2 Sondernutzungsplanung | 2 |
| | 2.3 Mehrwertausgleich | 3 |
| | 2.4 Weitere Planungsinstrumente | 4 |
| 3. TEIL | ZONENVORSCHRIFTEN | |
| | 3.1 Bauzonen | 6 |
| | 3.2 Landwirtschaftszonen | 11 |
| | 3.3 Schutzzonen | 12 |
| | 3.4 Überlagerte Schutzzonen | 14 |
| | 3.5 Schutzobjekte | 15 |
| | 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG | 17 |
| 4. TEIL | DEFINITIONEN | |
| | 4.1 Ausnützung | 18 |
| | 4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche | 18 |
| | 4.3 Abstände | 19 |
| | 4.4 Weitere Definitionen | 19 |
| | 4.5 Arealüberbauungen | 20 |
| 5. TEIL | BAUVORSCHRIFTEN | |
| | 5.1 Erschliessung | 20 |
| | 5.2 Technische Bauvorschriften | 21 |
| | 5.3 Wohnhygiene | 21 |
| | 5.4 Ausstattung | 22 |
| 6. TEIL | ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ | |
| | 6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen | 24 |
| | 6.2 Umweltschutz | 25 |
| 7. TEIL | VOLLZUG, VERFAHREN | 29 |
| 8. TEIL | SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN | 29 |
| | ANHÄNGE | 30 |
| | ANHANG 1.1 LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN | 30 |
| | ANHANG 1.2 NATURSCHUTZZONEN | 31 |
| | ANHANG 1.3 NATUROBJEKTE | 32 |
| | ANHANG 1.4 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE | 35 |
| | ANHANG 1.5 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE | 36 |
| | ANHANG 1.6 GEBÄUDE MIT VOLUMENSCHUTZ | 37 |

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

| | |
|----------------------|--|
| | § 1 |
| Geltungsbereich | <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> |
| | § 2 |
| Übergeordnetes Recht | Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. |

2. TEIL

RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

| | |
|------------------------------------|---|
| | § 3 |
| Planungsgrundsätze (Leitbild 2010) | <p>¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Förderung einer massvollen, regional abgestimmten und harmonischen Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der bisherigen Siedlungsstruktur,- die Erhaltung des dörflich-ländlichen Charakters der Gemeinde- die Förderung der Verkehrssicherheit und Minimierung der Lärmimmissionen,- die Sicherstellung eines nachhaltigen Mobilitätsangebotes,- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Innere Siedlungsentwicklung), |

- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³ Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planungs-pflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

Der Gemeinderat kann auf die Erarbeitung einer Sondernutzungsplanung verzichten, wenn die Erschliessung und die Bebauung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder mit einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sichergestellt ist.

² Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Gestaltungsplanpflicht

³ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht darf erst überbaut werden wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

Gestaltungsplanpflicht „Kernzone Welschloh“

⁴ Das gestaltungsplanpflichtige Areal „Kernzone Welschloh“ hat als Voraussetzungen die Umsetzung der folgenden Grundsätze und Ziele aus der *Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen* vom 4. März 2014 zu erfüllen:

- Schaffung eines einheitlichen Ganzen
- Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt
- Initiieren eines prägnanten Städtebaus
- Aufweitung des öffentlichen Raums und Erdgeschosse
- Schaffen von neuem Wohnraum im Rückbereich
- Einhaltung ökologischer Standards
- Aufbau einer übersichtlichen Parkierung

⁵ Geringfügige Bauvorhaben wie Dachflächenfenster, Wintergärten, etc. ohne ortsbaulich und/oder verkehrlich relevante Auswirkungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.

⁶ Die Erstellung von Teilgestaltungsplänen ist zulässig sofern die Einhaltung der Voraussetzungen respektive das Erreichen der Ziele gemäss Abs. 4 nicht infrage gestellt sind.

Höhenbeschränkung bei Gestaltungsplänen am Bauzonenrand

⁷ Bei Gestaltungsplänen ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten am Bauzonenrand zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf die in der jeweiligen Bauzone maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollgeschosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.

2.3 Mehrwertausgleich

§ 5

Mehrwertausgleich

¹ Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Um- oder Aufzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

² Die Gemeinde regelt die Berechnungs- und Zahlungsmodalitäten sowie den Verwendungszweck in einem Reglement.

³ Vorbehalten sind kantonale Regelungen, soweit sie von den kommunalen Regelungen abweichen.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

Strassenraumge-
staltung Belliker-
strasse

³ Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen.

⁴ Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone Strassenraumgestaltung einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und -anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern erfolgen.

⁵ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- behinderungsfreie Zu- und Wegfahrt für den Bus im Umfeld des Bahnhalte- und Verknüpfungspunkt Berikon-Widen
- sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes
- städtebauliche Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum mittels Strassenraumgestaltung
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen

§ 7

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm, Inventar der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Sie dienen bei der Ermittlung und Abwägung berührter Interessen als Grundlage.

3.1 Bauzonen

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | Ausnützungsziffer (max.) | Gebäuelänge | Vollgeschosse | Grenzabstände | | Gesamthöhe (Fassadenhöhe) max. | Lärmempfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|---|--------------------------|-------------|---------------|---------------|-------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | | | | klein | gross | | | |
| Dorfzone D | § 9 | § 9 | § 9 | § 9 | § 9 | § 9 | III | § 9 |
| Landhauszone L | 0.35 | 25 m | 2 | 4 m | 8 m | 10 m | II | § 10 |
| Wohnzone W2 | 0.40 | 30 m | 2 | 4 m | 8 m | 10 m *** | II | § 10 |
| Wohnzone W3 | 0.50 | 40 m | 3 | 5 m | 10 m | 14 m ** | II | § 10 |
| Wohn- und Gewerbezone WG | 0.50 * | 40 m | 3 | 5 m | 10 m | 14 m | III | § 11 |
| Kernzone K | 0.65 * | - | 4 | 4 m | - | 17 m | III | § 12 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA | - | - | - | § 13 | § 13 | § 13 | II | § 13 |

*: Für gewerblich genutzte Geschossflächen kann die zulässige Ausnützungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.

** : Bei Flachdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 12 m einzuhalten.

***: Für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss ist eine talseitige Fassadenhöhe von max. 7.50 m und eine seitliche Fassadenhöhe von max. 8.50 m einzuhalten, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgebildet ist.

² In der Zone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

³ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Für die Bauzone L gilt die offene Bauweise. In den übrigen Bauzonen ist die offene und die geschlossene Bauweise zugelassen.

§ 9

Dorfzone DZ

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der Ortsteile Unterdorf/Kirchbühl und Oberdorf in ihrer räumlichen und baulichen Struktur sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren den Aussenraum prägenden Elementen.

² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und für Bauten und Anlagen der Landwirtschaft. Ausschliesslich gewerblich genutzte, mehrgeschossige Bauten sind nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen.

⁴ Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

| Teilzone | Unterdorf/ Kirchbühl | Oberdorf |
|-----------------------------|-------------------------|----------|
| Ausnutzungsziffer | 0.55 | 0.45 |
| Vollgeschosse | 2 | 2 |
| Dachgeschosse | 2 | 2 |
| Gesamthöhe | 14.7 m | 13.7 m |
| Gebäuelänge | 30 m | 25 m |
| Gebäudebreite | 14 m | 12.5 m |
| Grenzabstand allseitig min. | 5 m | 5 m |

Die zulässige Ausnutzung darf um das Mass der dauernd gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen, maximal jedoch um 0.10 erhöht werden.

In der Teilzone Unterdorf/Kirchbühl sind bei gewerblicher Nutzung des ganzen Erdgeschosses und besonders guter Eingliederung ins Dorfbild 3 Vollgeschosse zulässig. Die Gesamthöhe darf in diesen Fällen höchstens 17.7 m betragen.

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 43 BNO. Beispielgebend für die Gestaltung von Um-, Ersatz- und Neubauten sind die im Zonenplan bezeichneten Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz (§ 21 BNO) der näheren Umgebung.

⁶ Für Fassaden sind in der Regel Verputz oder Holz und für Fenster- und Türefassungen Natur- oder Kunststein zu verwenden. Fenster, Aussentüren und andere Fassadendurchbrüche sind in ihrer Grösse, Proportion und Gliederung auf den Gebäudecharakter abzustimmen. Grossflächige Dachdurchbrüche wie durchgehende Schaufenster- oder Torfronten sind nicht gestattet. Nicht frei auskragende Balkone sind erlaubt, soweit sie als traufseitige oder im Giebfeld angeordnete Lauben ausgebildet sind und nicht wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.

⁷ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zugelassen und haben sich dem Dach unterzuordnen. Kleine Dachfenster bis 0.8 m² und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes resp. der Denkmalpflege abgelehnt werden. Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn sie die Wohnqualität wesentlich verbessern.

⁸ Dächer sind mit Ziegeln oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.

⁹ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Gemeinschaftliche Lösungen sind anzustreben. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.

¹⁰ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Aussenantennen, Parabolspiegel, Terrainveränderungen, u. dgl. .

§ 10

Landhauszone
L

¹ Die Landhauszone ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassenhäuser mit maximal 3 Stufen bestimmt. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.

Wohnzone
W2, W3

² Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone
W2

³ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bis maximal 5 Wohneinheiten bestimmt.

Wohnzone
W3

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

§ 11

Wohn- und
Gewerbezone WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

² Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie für eingeschossige Gewerbebauten findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.

⁴ Für Bauten auf den Parzellen 540 und 541 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

§ 12

Kernzone K

¹ In der Kernzone K haben Neu-, Um- und Anbauten zur Gestaltung eines attraktiven Dienstleistungszentrums beizutragen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Für publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Gast- und Gewerbestätten und andere Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr) kann die zulässige Ausnützungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden.

³ In der Kernzone „Farenmoos“ sind Nutzungen, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen oder die mit hohem Personenverkehrsaufkommen verbunden sind, (Grossläden, zusammengefasste Verkaufsgeschäfte des Detailhandels u.dgl.) nicht gestattet.

⁴ Innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen Kernzonen sind Verkaufsnutzungen mit jeweils max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

⁵ In Abweichung zu den Festsetzungen in § 8 Abs. 1 gelten für die Parzelle 111 folgende Werte: Grenzabstand klein: 4 m / Grenzabstand gross: 7 m / Gesamthöhe (Fassadenhöhe): 14 m / Vollgeschosse: max. 3 .

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten wird für den zu sanierenden Gebäudeteil die Energieeffizienz einzeln festgelegt, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

Landwirtschaftszone 1

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

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

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

Bauten und Anlagen

⁴ 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.

⁵ Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Landwirtschaftszone 2

¹ Der Landwirtschaftszone 2 sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.

Bauten und Anlagen

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind nur an nicht empfindlichen Standorten zugelassen.

§ 16

Speziallandwirtschaftszonen
„Selacher“ und
„Loostud“

¹ 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.

² In den Speziallandwirtschaftszonen „Selacher“ und „Loostud“ sind Bauten und Anlagen für bodenunabhängige landwirtschaftliche Tierhaltung sowie gartenbauliche Produktion zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 14 Abs. 5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen

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

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Folgende im Kulturlandplan bezeichnete und im Anhang 1.2 aufgelistete Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

| <i>Schutzzone</i> | <i>Schutzziel</i> | <i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung</i> |
|--|---|---|
| Trockenstandorte | - Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt | - Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni |
| Uferschutzzonen Uferschutzstreifen im Kulturland | - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop | - Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - wo im Kulturlandplan keine Schutzzone dargestellt ist, ist ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv zu bewirtschaften - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 19 BNO) |
| Riedwiese, Feuchtgebiet | - Erhalt | - Streuschnitt im Herbst/Winter, keine Düngung und Beweidung |

§ 18

Naturschutzzone
Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind grundsätzlich zu belassen.

³ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

| <i>Bezeichnung im Plan</i> | <i>Schutzzone</i> | <i>Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen</i> |
|----------------------------|----------------------------------|--|
| N | Naturwaldgemässe Bestockung | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. |
| A | Altholzinsel (kleiner als 20 ha) | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung |

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschafts-
schutzzonen

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 BNO (Landwirtschaftszone 1) und § 17 BNO (Naturschutzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen (Ausnahme: Ersatzaufforstungen) und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet Flächen als Landschaftsschutzonen aus, die im Anhang 1.1 aufgelistet sind.

⁵ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.5 Schutzobjekte

§ 20

Naturobjekte

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.3 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

2 Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

| Naturobjekte | Schutzziele | Pflegemaßnahmen, Nutzungsbeschränkungen |
|-------------------------|---|---|
| Hecken und Feldgehölze | <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"> - Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen |
| Einzelbaum / Baumreihen | | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des heutigen Bestandes - abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege |
| Waldränder | | <ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerte Aufforstungen nur bei gleichwertiger ökologischer Gestaltung des neuen Waldrandes - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite anlegen |
| Erratiker | - Erhalt | - Sporadische Pflege |

§ 21

Gebäude mit
Substanz- und
Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, 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.

² 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 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 verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) 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.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 22

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 23

Spezialzone
Kompostieranlage

¹ Die Spezialzone im Gebiet 'Gunzenbühl' ist für die Errichtung und den Betrieb einer regionalen Kompostieranlage bestimmt.

² Zulässig sind ausschliesslich die Erstellung und angemessene Erweiterung der dafür nötigen Bauten und Anlagen.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4.1 Ausnützung

§ 24

Ausnützungsziffer

¹ Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und unbeheizte Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 10% der anrechenbaren Geschossfläche betragen und ist auf höchstens 16 m² pro Wohneinheit begrenzt.

³ Wird eine Parzelle nur teilweise bebaut oder mit einem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 25

Nicht störendes
Gewerbe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes
Gewerbe

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

§ 26

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.3 Abstände

§ 27

Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 28

Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptbauten der zonengemäss kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von minimal 2 Metern. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.4 Weitere Definitionen

§ 30

Kniestockhöhe

¹ Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 0.95 m betragen.

4.5 Arealüberbauungen

§ 31

Zulässigkeit
Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, WG und K zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende an-rechenbare Grundstücksfläche mindestens 2'000 m² beträgt.

² Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

³ Bei Arealüberbauungen am Bauzonenrand ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten zu achten. In einem Streifen von mindestens 10 m ab Bauzonenrand darf in der Bauzone W3 die maximal zulässige Vollgeschosszahl für Einzelbauweise (Vollge-schosszahl gemäss Grundnutzungsordnung) nicht überschritten werden.

5. TEIL

BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung

§ 32

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Stras-sennumerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Ein-richtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt wer-den.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende Interessen dies erfordern.

§ 34

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

§ 35

Energieeffizienz

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.

5.3 Wohnhygiene

§ 36

Wohnhygiene,
Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

§ 37

Raummasse,
Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume | |
| Bodenflächen | mind. 10 m ² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe |
| Lichte Höhen | mind. 2.30 m |
| - Vollgeschoss | mind. 2.30 m (auf mind. 50% der Bodenfläche, gerechnet ab 1.5 m lichter Raumhöhe) |
| - Dachgeschoss | |
| Fensterfläche (Rohlichtmasse) | mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen) |
| Dachflächenfenster (Lüftungsöffnung) | mind. 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche |
| Abstellräume in Mehrfamilienhäusern | |
| - Keller oder Abstellraum: | Pro Wohnung mindestens 10% der jeweiligen Nutzungsfläche |

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ 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

§ 39

Anordnung
Parkplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

³ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 40

Veloabstellplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Kinderwagen ² In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 41

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Beim Bau von mehr als 5 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

§ 42

Abfall- und Kompostieranlagen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind für die getrennte Abfallentsorgung die nötigen Entsorgungsplätze und -einrichtungen vorzusehen.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 43

Allgemeine
Anforderungen

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

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

² 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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung (zum Beispiel Bauzonenrand) sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung 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.

Aussenraum-
und Umgebungs-
gestaltung

§ 44

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

² Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

³ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Wenn die Terrainverhältnisse höhere Stützmauern erfordern, müssen diese in abgestufter Form erstellt werden.

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist vor Baufreigabe genehmigen zu lassen.

⁵ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

6.2 Umweltschutz

§ 45

Aussenbeleuchtung

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen oder privaten Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht gestattet. Der Betrieb von Skybeamern ist verboten.

§ 46

Hochwasser-
gefährdetes Gebiet

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

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

³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) auszurichten.

⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 47

Oberflächenwasser-
schutz
(Hangwasser)

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

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

§ 48

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 49

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

§ 50

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

§ 51

Vollzugsrichtlinien Naturschutz ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 52

Übergangsbestimmung ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Aufhebung bisherigen Rechts ² Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 1. Dezember 1994
- der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 1. Dezember 1994

ANHANG 1.1 LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN

| Objekt-N° | Lage/Flurname | Schutzkriterien |
|-----------|--|---|
| A | Mattenhof-Rummelbach-Moosmatten | Geomorphologie (Schmelzwasserrinne); Vielfalt an Naturobjekten; Obstgärten; Siedlungstrennung |
| B | Wärisbüel-Dickschwanden-Dungelen-Schlossmatt | Geomorphologie (Seitenmoräne); Vielfalt an Naturobjekten; Obstgarten; Siedlungstrennung |
| C | Wärisbüel-Mattensee-Kirchbühl | Exposition / Ortsansicht; Geomorphologie (Seitenmoränen); Obstgarten |
| D | Maren-Zelg | Einzelne wichtige Naturobjekte; Exposition / Ortsansicht; Gestaltungsmaßnahmen entlang Ortsrand |
| E | Rummelbach-Maren | Vielfalt an Naturobjekten; Geomorphologie (Oberes Rummelbachtal) |
| F | Zopfstrasse-Gunzenbüel | Kammerung durch Wald und Hecken; Obstgärten |
| G | Breitmatten-Ödspirberweid (Scheibenstand) | Kammerung durch Wald und Hecken; Obstgärten |
| H | Loomatt-Zelgli | Exposition/Ortsansicht; Obstgärten; einzelne wichtige Naturobjekte |
| I | Fuchsacher-Schürli-Ämmet | Offene Kulturlandschaft; Obstgartenreste; einzelne wichtige Naturobjekte |
| K | Guggenbüel-Zelgi-Moosmatten | Einzelne wichtige Naturobjekte; Obstgarten |
| L | Altischbach | Waldmatte |

ANHANG 1.2 NATURSCHUTZZONEN

Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.

| Objekt-N° | Lage/Flurname | Objektbeschreibung |
|-----------|-----------------------------|-------------------------|
| A | Breitmatten - Scheibenstand | Halbtrockenrasen |
| B | Reinehoger | Halbtrockenrasen |
| C | Wärisbüel | Halbtrockenrasen |
| 57 | Astumpen | Riedwiese |
| 58 | Grosshau-Weidmatte | Riedwiese |
| 59 | Grosshau | Feuchtgebiet/ Riedwiese |

ANHANG 1.3 NATUROBJEKTE

Die detaillierten Beschreibungen der jeweiligen Schutzziele und -massnahmen sind im kommunalen Landschaftsinventar (Stand Herbst 2012) aufgeführt.

| Objekt-N° | Lage/Flurname | Objektbeschreibung |
|-----------|--------------------------------------|--|
| 1 | Hauzopf | Waldbach |
| 2 | Hauzopf | Waldbach |
| 3 | Malefizbach - Hauzopf | Waldbach |
| 4 | Hauzopf - Chäsmatt | Waldbach |
| 5 | Astumpen | Waldbach |
| 6 | Grosshau | Feuchtgebiet |
| 7 | Ämmet | Waldbach |
| 8 | Altischbach | Waldbach |
| 9 | Breitmatten - Ödspirberweid | Hangbach mit Bestockung |
| 10 | Breitmatten - Ödspirberweid | Hangbach mit Bestockung |
| 11 | Maren | Wiesenbach |
| 12 | Rummelbach - Maren | Bachlauf mit Bestockung |
| 13 | Gunzenbüel - Rummelbach | Hangbach mit Bestockung („Haldenbach“) |
| 14 | Gunzenbüel | Waldbach |
| 15 | Mossmatten - Oberdorf - Wassermatten | Bachlauf mit Bestockung („Rummelbach“) |
| 16 | Lenisweid | Bachlauf mit Bestockung („Pflanzerbach“) |
| 17 | Mutschellen - Junkholz | Bestockung |
| 18 | Wärisbüel | Wiesenbach mit Bestockung |
| 19 | Wärisbüel - Dickschwanden | Bachlauf mit Bestockung |
| 20 | Wärisbüel | Bächlein |
| 21 | Breitmatten - Ödspirberweid | Hecke, Feldgehölz |
| 22 | Bodenmatt - Schützenhaus | Hecke |
| 23 | Zelg | Heckenreste |
| 24 | Zelg, Marrenweg | Hecke |
| 25 | Zelg | Baumreihe |
| 26 | Zelg - Zelgackerweg | Hecke |

| | | |
|----|---|--------------------------------------|
| 27 | Maren - Schneggenweid | Hecke |
| 28 | Maren - Wissebüehl | Hecke ohne Einzelbaum (2 Nussbäumen) |
| 29 | Gunzenbühl - Brunnfeld | Hecke |
| 30 | Guggenbüel - Reservior | Gehölz |
| 31 | Unterdorf - Zopfstrasse | Mischhecke |
| 32 | Uferbestockung Pflanzerbach | Hecke |
| 33 | Mutschellen - Bernstrasse | Hecke |
| 34 | Wärisbüel | Hecke |
| 35 | Wärisbüel - Dickschwanden | Hecken und Einzelbäume |
| 36 | Wärisbüel - Dickschwanden | Hecken und Einzelbäume |
| 37 | Nassacher | Hecke |
| 38 | Reinehoger | Hecke, Feldgehölz |
| 39 | Guggenbüel - Reipelwanden | Zwei Einzelbäume |
| 40 | Oberdorf - Waldstrasse | Wegbord Waldstrasse |
| 41 | Grosshau - Astumpen | Erratiker |
| 42 | Hauzopf | Erratiker |
| 43 | Hauzopf | Erratiker |
| 44 | Hauzopf, nahe Punkt 615 | Grenzstein |
| 45 | Grosshau | Ursprung Kieselhaubach |
| 46 | Bachlauf Gunzenbühl | Weiher |
| 47 | Dachslöchere | Pflanzung seltener Baumarten |
| 48 | Allmend | Stein |
| 49 | Allmend | Heidenhübel |
| 50 | Häderholz | Grenzstein zu Rudolfstetten |
| 51 | Verbindung (Unterführung) Lielisloo-Hermis | Junghecke |
| 52 | Zelgrank | Hecke |
| 53 | Maren - Zelg | Hecke entlang Marrengasse |
| 54 | Maren | Hecke Wiesenbord |
| 55 | Maren | Einzelgebüsch |
| 56 | Rigiblick - Fuchsacker | Hecke |
| 60 | Hauzopf | Traubenkirschen-Standort |

| | | |
|----|------------------|--------------------|
| 61 | Ämmet | Trockenstandort |
| 62 | Hauzopf-Chäsmatt | Waldrand |
| 63 | Ämmet | Waldrand |
| 64 | Altisbach | Wiese und Waldrand |
| 65 | Waldrand Loostud | Steingarten |
| 66 | Waldrand Loostud | Waldrand |
| 67 | Gunzenbühl | Seltene Baumarten |

ANHANG 1.4 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE

Die detaillierten Beschreibungen und Würdigungen sind im Bauinventar der Gemeinde Berikon (Aktualisierung 2012) aufgeführt.

| Inv.Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Vers.Nr. | Parz.Nr. |
|---------|---|--------------------------------------|----------|----------|
| BER902 | Wohnhaus (frühes 19. Jh.) | Bahnhofstrasse 82 | 76 | 583 |
| BER904 | Wohnhaus (um 1830) | Friedlisbergstrasse 20 | 51 | 789 |
| BER905 | Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.) | Waldstrasse 3 | 24 | 785 |
| BER906 | Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.) | Reinenstrasse 3 | 18 | 898 |
| BER907B | Brunnen (1851) | Oberdorfstrasse | --- | 787 |
| BER907C | Brunnen (1888) | Waldstrasse | --- | 876 |
| BER908A | Missionskreuz (um 1900) | Alter Friedhof | --- | 707 |
| BER908B | Wegkreuz ("Caspar-Kochen-Kreuz") (1690) | Unterdorfstrasse | --- | 512 |
| BER908C | Wegkreuz ("Pestkreuz") (1628) | bei Oberwilerstrasse 69 | --- | 952 |
| BER908D | Wegkreuz ("Gehrig-Uelis-Kreuz") (1853) | Oberdorfstrasse/ Reinenstrasse | --- | 903 |
| BER908E | Wegkreuz ("Isaak-Gehrig-Kreuz") (1892) | Oberdorfstrasse/ Waldstrasse | --- | 787 |
| BER908F | Wegkreuz ("Brandkreuz") (1855) | bei Oberdorfstrasse 4 | --- | 788 |
| BER908G | Wegkreuz ("Moritze-Kreuz") (1857) | Rebacker, Einmündung Sädelstrasse | --- | 743 |
| BER908I | Wegkreuz ("Friedlisberg-Kreuz") (1917) | bei Friedlisbergstr. 248 | --- | 1121 |
| BER908J | Wegkreuz im Feld (20. Jh.) | Im Feld | --- | 500 |
| BER909 | Altes Schulhaus Oberberikon (um 1824, 1865) | Oberdorfstrasse 11 | 33 | 781 |
| BER910 | Kaplanei (1926) | Oberwilerstrasse 9 | 203 | 689 |
| BER911 | Bäuerliches Wohnhaus (18. Jh.) | Schulstrasse 8 | 83 | 558 |
| BER912 | Sodbrunnen | bei Bahnhofstrasse 75 | --- | 561 |

ANHANG 1.5 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE

| <i>Objekt N°</i> | <i>Objekt</i> | <i>Lage/Flurname</i> |
|------------------|--------------------------------------|----------------------|
| BER001 | Wirtschaft „Zur Pinte“ (1794) | Schulstrasse 11 |
| BER002 | Röm.-kath. Pfarrkirche St. Mauritius | Oberwilerstrasse |

ANHANG 1.6 GEBÄUDE MIT VOLUMENSCHUTZ

| <i>Strasse/Nr. (Postadresse)</i> | <i>Objekt</i> |
|--------------------------------------|---|
| Friedlisbergstrasse 20 | Scheune |
| Friedlisbergstrasse 21a | Wohnhaus |
| Friedlisbergstrasse 19 | Bäuerlicher Vielzweckbau |
| Friedlisbergstrasse 27 | Wohnhaus |
| Friedlisbergstrasse 28 | Wohnhaus |
| Oberdorfstrasse 2 | Bäuerlicher Vielzweckbau |
| Oberdorfstrasse 4 | Wohnhaus |
| Oberdorfstrasse 6 | Speicher, Stöckli |
| Oberdorfstrasse | Scheune |
| Oberdorfstrasse 10 | Wohnhaus mit Ladenlokal |
| Oberdorfstrasse 12 | Doppel-Wohnhaus |
| Waldstrasse 2 | Mehrfamilienhaus |
| Waldstrasse 1 | Bäuerlicher Vielzweckbau |
| Oberdorfstrasse 27 | Bäuerlicher Vielzweckbau |
| Oberwilerstrasse 1 | Wohnhaus |
| Oberwilerstrasse 2 | Gasthaus „Grüener Bode“ Scheune „Grüener Bode“ |
| Schulstrasse 10 | Ehem. Schulhaus/Ehem. Gemeindehaus |
| Im Feld 1 | Bäuerliches Wohnhaus |
| Halacherstrasse 1 | Wohnhaus |
| Bäckerstrasse 9 | Wohnhaus mit Bäckerei |
| Marrengasse 7 | Bäuerliches Mehrfamilienhaus |
| Marrengasse 12 | Bäuerlicher Vielzweckbau |
| Unterdorfstrasse 7 | Wohnhaus |
| Unterdorfstrasse 10 | Bäuerliches Wohnhaus |