

# **BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)**

gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht vom 7. März 2022

Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2023

Öffentliche Auflage vom 12. Januar bis 12. Februar 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am .....

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiberin:

Mario Räber

Daniela Musil

---

Genehmigung:

**Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 22. November 2024**



## Rechtserlasse und Abkürzungen

BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100) aktuelle Version 1. Juli 2024
BauV	Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121); aktuelle Version 27. Februar 2023
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700), aktuelle Version 1. Januar 2019

Bezug von Baugesetz, Bauverordnung und der weiteren kantonalen Rechtserlasse: Unter [www.ag.ch/gesetzessammlungen](http://www.ag.ch/gesetzessammlungen) finden Sie die Angaben zum Bestellen oder Herunterladen (Direktsuche über SAR Nummer möglich).

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich, übergeordnetes Recht</b>	<b>6</b>
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
<b>2</b>	<b>Raumplanung</b>	<b>6</b>
§ 3	Planungsgrundsätze	6
§ 4	Sondernutzungsplanpflicht	7
§ 5	Gestaltungsplangebiet Hinterdorf	7
§ 6	Gestaltungsplangebiet Widme	7
§ 7	Weitere Planungsinstrumente	8
§ 8	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	8
<b>3</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>9</b>
§ 9	Bauzonen	9
§ 10	Dorfzone D	10
§ 11	Wohn- und Gewerbezone WG2	11
§ 12	Wohnzone W2	11
§ 13	Arbeitszone A	12
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	12
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>13</b>
§ 15	Landwirtschaftszone	13
§ 16	Bauten in der Landwirtschaftszone	13
§ 17	Speziallandwirtschaftszone	13
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>14</b>
§ 18	Naturschutzzonen	14
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>15</b>
§ 19	Landschaftsschutzzone	15
§ 20	Naturschutzzonen Wald	16
§ 21	Gewässerraumzone	17
§ 22	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	17

<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	<b>19</b>
§ 23	Naturobjekte	19
§ 24	Hochstammobstbäume	20
§ 25	Gebäude mit Substanzschutz	20
§ 26	Strassenraumprägende Gebäude	20
§ 27	Kulturobjekte	21
§ 28	Wiederherstellungspflicht	21
<b>3.6</b>	<b>Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG</b>	<b>21</b>
§ 29	Pflanzgartenzone	21
<b>4</b>	<b>Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Nutzungsziffern</b>	<b>22</b>
§ 30	Ausnutzungsziffer und Nutzungsbonus	22
§ 31	Generationengerechtes Wohnungsangebot	22
<b>4.2</b>	<b>Abstände</b>	<b>22</b>
§ 32	Abstand gegenüber Kulturland	22
§ 33	Strassenabstand bei Gemeindestrassen	23
<b>4.3</b>	<b>Weitere Definitionen</b>	<b>23</b>
§ 34	Abgrabungen	23
§ 35	Arealüberbauung	23
<b>5</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
§ 36	Allgemeine Anforderungen	24
§ 37	Energiesparmassnahmen	24
<b>5.2</b>	<b>Wohnhygiene</b>	<b>24</b>
§ 38	Ausrichtung der Wohnungen	24
§ 39	Dimensionierung Aussensitzplätze und Nebenräume	24
<b>5.3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>25</b>
§ 40	Parkieranlagen und Parkfelder	25
§ 41	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	25
§ 42	Container und Kompostplätze	25
<b>5.4</b>	<b>Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen</b>	<b>25</b>
§ 43	Einfriedungen	25
§ 44	Bodensicherungen und Stützmauern	26

<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>27</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbild- und Denkmalpflege</b>	<b>27</b>
§ 45	Ortsbildschutz	27
§ 46	Dachgestaltung	27
§ 47	Umgebungsgestaltung	28
§ 48	Beschädigte und zerstörte Gebäude, Baulücken	28
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>28</b>
§ 49	Einwirkungen	28
§ 50	Lärmschutz	29
§ 51	Antennen und Mobilfunkanlagen	29
<b>7</b>	<b>Vollzug und Verfahren</b>	<b>30</b>
§ 52	Zuständigkeit	30
§ 53	Gebühren / Kosten	30
§ 54	Vollzugrichtlinien Naturschutz	30
<b>8</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>31</b>
§ 55	Übergangsbestimmungen	31
§ 56	Aufhebung bisherigen Rechts	31

**Anhang:**

- Anhang 1: Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte  
(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021)
- Anhang 2: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz  
(Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)
- Anhang 3: Schemaskizzen (Informationsinhalt), Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 9 BNO

## 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

### § 1

Geltungsbereich

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

### § 2

Übergeordnetes Recht

- 1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.<sup>1</sup>

## 2 Raumplanung

### § 3

Planungsgrundsätze

- 1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
  - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
  - der Aufwertung von Aussenräumen,
  - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
- 2 Überbauungen sind hochwertig zu gestalten und zu strukturieren.
- 3 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- 4 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten.

---

<sup>1</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich in den "Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR)", Departement des Bau, Verkehr und Umwelt in der jeweils neusten Version; BVU/ARE, Aarau (Version 3.1 Juni 2012 / Januar 2014)

<sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit ist zu schaffen und zu erhalten.

<sup>6</sup> Der klimagerechten Siedlungsentwicklung ist bei Bauten, Anlagen, Frei- und Strassenräumen ein hoher Stellenwert beizumessen. Beispielsweise durch Entsiegelung, Oberflächengestaltung und Materialisierung.

#### § 4

Sondernutzungsplanpflicht

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

#### § 5

Gestaltungsplangebiet  
Hinterdorf

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Hinterdorf" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.50
- Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung, insbesondere der Schutzobjekte
- Rationelle Erschliessung unter Beachtung der bestehenden Strassensituation
- Hochstehende Gestaltung der Bauten und Freiräume für eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität
- Öffentlicher Fussweg zur optimalen Anbindung der Überbauung.

#### § 6

Gestaltungsplangebiet  
Widme

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Widme" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.50
- Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Rationelle Erschliessung unter Beachtung der bestehenden Strassensituation
- siedlungsorientierter Umbau des Schachenwegs als Begegnungszone
- Hochstehende Gestaltung der Bauten und Freiräume für eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität
- Realisierung verschiedener Wohnformen.

Weitere  
Planungsinstrumente

### § 7

- 1 Die Inventare (wie Bauinventar, Natur- und Landschaftsinventar) und Grundlagenpläne (wie Genereller Entwässerungsplan) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- 2 Das "Räumliche Entwicklungsleitbild" zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf.
- 3 Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

Kommunaler Gesamtplan  
Verkehr

### § 8

- 1 Der behördenverbindliche kommunale Gesamtplan Verkehr dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 9

Bauzonen

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

		Ausnützungsziffer	Fassadenhöhe (m)	Gesamthöhe (m)	Gebäuelänge (m)	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe ES	Zonenvorschriften
						klein (m)	gross (m)		
Dorfzone	D	(0.60)	(9.0)	(14.0)	(30.0)	(5.0)	(5.0)	III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG 2	0.45	7.5	12.5	30.0 <sup>(1)</sup> 40.0 <sup>(2)</sup>	4.0	8.0	III	§ 11
Wohnzone	W2	0.45	7.0	12.0 10.0 <sup>(3)</sup>	30.0	4.0	8.0	II	§ 12
Arbeitszone	A	o	o	22.0	o			III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA	o	o	o	o			III	§ 14

<sup>(1)</sup> Nur für reine Wohnbauten

<sup>(2)</sup> Für Wohn- und Gewerbebauten

<sup>(3)</sup> Gesamthöhe für Pultdächer

<sup>2</sup> Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig.
- Für Gebäude am Hang ist die Fassadenhöhe an der Talseite massgebend. Es gelten entsprechend der Hangneigung die folgenden Zuschläge zur Fassadenhöhe:  
ab 10% Hangneigung - Zuschlag FH +0.50 m  
ab 20% Hangneigung - Zuschlag FH +1 m.

<sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

<sup>4</sup> Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>5</sup> Die eingeklammerten Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 10

### Dorfzone D

<sup>1</sup> Die Dorfzone D umfasst den alten, gewachsenen Dorfteil. Die bestehende bauliche Struktur ist zu erhalten. Der Charakter darf durch Neu- und Umbauten weiterentwickelt, aber nicht beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe (Läden mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Restaurants etc.) und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

<sup>3</sup> Die Bauten müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, architektonischen Gestaltung und der Stellung zu den Nachbargebäuden in das Dorfbild einordnen. Die charakteristischen Vorgärten und Vorplätze sind zu erhalten. Sie und die Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.

<sup>4</sup> Für Neubauten kann der Gemeinderat die Bauweise bestimmen. Die Bestimmungen von § 9 gelten dabei als Richtwerte, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildes abweichen kann.

<sup>5</sup> Als Dachform ist nur ein Satteldach von 30° bis 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>6</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster und auf Dächern angeordnete Solaranlagen haben sich harmonisch in Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen. Photovoltaikanlagen sind möglichst zusammenhängend auszuführen und unauffällig zu materialisieren. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>7</sup> Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf der bisherigen Grundfläche mit gleicher Fassaden- und Gesamthöhe ist in zu begründenden Ausnahmen möglich, sofern ein Gebäude von

untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild ist oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen.

<sup>8</sup> Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können. Der Gemeinderat zieht in der Regel Fachpersonen bei.

<sup>9</sup> Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebäude "Pinte" ist als identitätsstiftendes Gebäude zu erhalten. Es kann im untergeordneten Mass umgebaut und nur der rückwärtige Längsanbau in Holz ersetzt werden. Wesentlich bei einem Umbau oder Ersatz ist der Erhalt der Kubatur, der Gebäudecharakteristik (muraler Kopfbau und Längsanbau in Holz) sowie des Gewölbekellers. Bauvorhaben werden zwingend durch eine qualifizierte Fachperson begutachtet.

## § 11

Wohn- und Gewerbezone  
WG2

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt.

<sup>2</sup> Zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

<sup>3</sup> Solange auf der Parzelle Nr. 139 (Pfosigart) Tierhaltung mit entsprechenden Immissionen vorhanden ist, darf im speziell gekennzeichneten Gebiet, kein Wohnanteil erstellt werden.

## § 12

Wohnzone W2

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zugelassen.

<sup>2</sup> Zulässig sind freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen.

<sup>3</sup> Flach- oder Pultdächer unter 8° Dachneigung sind nicht gestattet. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

### § 13

Arbeitszone A

<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für mässig störende Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungs- und Recyclingbetriebe sowie mässig störende Industriebetriebe bestimmt. Einkaufs-, Freizeit-, Spielzentren, etc. sind nicht zulässig. Verkehrsintensive Betriebe sind nicht gestattet. Verkaufsflächen im Zusammenhang mit den oben genannten Betrieben sind bis 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Insgesamt sind in der Arbeitszone A 200 m<sup>2</sup> zulässig. Für ein Autohaus kann der Gemeinderat bis zu 2'500 m<sup>2</sup> Ausstellungsflächen bewilligen. Bei Aufgabe der jetzigen Nutzung ist bei zukünftigen Neuansiedelungen auf eine flächensparende Nutzung der Arbeitszone zu achten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfällig weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>3</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>4</sup> Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10% einzuhalten.

### § 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten (OEBA) ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und dazugehörige Anlagen bestimmt. Die OEBA Zone „Steinenmoos“ dient Flächen, Gebäuden und Anlagen für Entsorgung und Recycling. Die OEBA Zone „Hintermoos“ ist nur für Sport- und Freizeitanlagen und dazugehörige Bauten, sowie Spiel- und Erholungsflächen bestimmt. Gebäude sind nur in dem im Bauzonenplan bezeichneten Bereich zulässig.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

<sup>3</sup> Sofern von Neubauten erhebliche Auswirkungen hinsichtlich Immissionen jeglicher Art ausgehen, sind gegenüber angrenzenden Wohnzonen die Abstandsvorschriften dieser Zonen einzuhalten.

<sup>4</sup> Neue Gemeindebauten sind als Vorbild besonders energieeffizient und nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### § 15

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

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

#### § 16

Bauten in der  
Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Baumasse und Abstände 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4.0 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

#### § 17

Speziallandwirtschaftszone

<sup>1</sup> In der Speziallandwirtschaftszone (SPZ) „Waldmatte“ sind Bauten und Anlagen für einen Betrieb zur bodenunabhängigen Tierhaltung<sup>2</sup> (Geflügelhaltung) zulässig.

---

<sup>2</sup> vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG

<sup>2</sup> Die Bauvorschriften richten sich ansonsten nach § 16 Abs. 2.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### 3.3 Schutzzonen

#### § 18

Naturschutzzonen

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Beweidung, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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.

<sup>6</sup> Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen aus:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone "Vordermoos"	N01	Objekte des zweigeteilten Schutzgebietes mit grosser Magerwiese, heidemoor-ähnlicher Fläche und Torfstichkante, in ihrer ökologischen und landschaftlichen Funktion sowie Besonderheit erhalten.	Brombeeren entfernen in der heidemoorähnlichen Fläche und der Torfstichkante. Mahd Magerwiese: jährlich 2x ab 15. Juni Schnitt "Heidemoor". jährlich 1x Anfang Herbst

Naturschutzzone "Steinenmoos" (NkB)	N02	Objekte des zweigeteilten Schutzgebietes mit Weiher und Magerwiese auf der einen und grosses Niedermoor auf der anderen Seite, in ihrer ökologischen und landschaftlichen Funktion sowie Besonderheit erhalten.	Rotationsmahd einführen zur Förderung der Fauna. Mahd Magerwiese: jährlich 2x ab 15. Juni Streuschnitt Niedermoor jährlich 1x Anfang Herbst
Magerwiese	M01	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Brombeeren und Eschenjungtriebe entfernen, Verbuschung verhindern Mahd Magerwiese: jährlich 2x ab 15. Juni

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 19

Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone (LSZ) ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie weiteren kommunalen Interessen.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

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

<sup>4</sup> Im mit „A“ bezeichneten Bereich mit Gebiet „Waldmatte“ Parz. 196 und 198 sind Zäune und Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sowie Verkehrsflächen für Geflügelhaltung zulässig.

<sup>5</sup> Grossflächige Terrainveränderungen sind nur bewilligungsfähig

a) in Gebieten mit gesackten organischen Böden oder

b) in Landschaftsräumen, deren Geomorphologie in der Vergangenheit durch Kiesabbau, Deponien oder andere Eingriffe in die Bodenoberfläche wesentlich verändert wurde, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Auffüllung orientiert sich an den ursprünglichen geomorphologischen Verhältnissen.
- Die Bodenfruchtbarkeit oder die Bewirtschaftbarkeit wird nachweisbar deutlich verbessert.
- Die Terrainveränderung führt nicht zu negativen Auswirkungen auf Naturschutzzonen oder geschützte Naturobjekte.
- Die Auffüllung zerstört kein überdurchschnittliches ökologisches Aufwertungspotenzial. Die bundesrechtlichen Vorgaben zur Zulässigkeit von Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

**§ 20**

Naturschutzzonen Wald

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände nach Möglichkeit mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften<sup>3</sup> sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pfleagemassnahmen Nutzungseinschränkungen
----------------------------	------------------------	------------	--

---

<sup>3</sup> Seltene Waldgemeinschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Hrsg.: Finanzdepartement AG, Abt. Wald, 2002

Naturschutzzone Wald: „Steinemoos“	NB (Naturwaldgemässe Bestockung)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums durch Erhaltung der schutzwürdigen Pflanzen der Krautsicht sowie dem stufigen Aufbau des Waldrandes	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
------------------------------------	----------------------------------	--	--

## § 21

Gewässerraumzone

<sup>1</sup> Als Gewässerraumzone<sup>4</sup> wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern<sup>5</sup> ausserhalb der Bauzone ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6.0 m umgesetzt, die beidseitig der Bachleitung ab der Innenkante der Eindolung gemessen werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone, bzw. des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach dem übergeordneten Recht, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

## § 22

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

<sup>1</sup> Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fließgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6.0 m,

<sup>4</sup> Gewässerraum vgl. § 127 Abs. 1 BauG. Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art 41c eidg. Gewässerschutzverordnung. Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG. Bauliche und technische Eingriffe in die Gewässer und ihre Ufer benötigen gem. Art. 8 BGF sowie § 20 AFG eine fischereirechtliche Bewilligung. Gem. § 41 Abs. 6 lit. b GSchV keine Einschränkungen für die Bewirtschaftung bei eingedolten Bächen.

<sup>5</sup> Bei einer Offenlegung der eingedolten Gewässer muss der künftige Verlauf des Gewässers, sofern möglich, innerhalb des im Orientierungsinhalt des Bauzonenplanes und Kulturlandplanes dargestellten "Freihaltebereich für zukünftige Bachöffnungen" erfolgen.

sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 23

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	H01, H03 – H11	Erhalten der Objekte in ihrer ökologischen und landschaftlichen Funktion als: Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein, Vernetzungselement Windschutz	Struktur erhalten Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Vorgelagerter Pufferstreifen von 3 m Breite Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens Gehölzpflege gemäss Natur- und Landschaftsinventar
Waldrand	WR01	Erhalten der Objekte in ihrer ökologischen und landschaftlichen Funktion, insbesondere als: Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Pufferstreifen von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume und Baumgruppen	B01 – B06, B08, B09	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, landschaftlich und / oder ökologisch wertvolle Baumstrukturen erhalten	Pflege auf lange Lebensdauer bei natürlichem Abgang ersetzen Fällen ist bewilligungspflichtig Kontrolle: alle 6 Jahre
Geologische Objekte	G01 – G03	Erhalt und Schutz der beiden Findlinge G01 und G02 und des Härtling G03	Kontrolle: alle 6 Jahre

<sup>3</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten, geschützten Einzelbäume oder Baumgruppen B01, B02, B03, B04 und B05 können bei Bauvorhaben an anderer Stelle, raumwirksam im Strassenraum, ersetzt werden. Der neue Standort ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

**§ 24**

Hochstammobstbäume

<sup>1</sup> Die bestehenden Hochstammobstbäume<sup>6</sup> sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende und gefällte Bäume sollten, wenn möglich, wieder mit Hochstammobstbäumen (Jungbäume) ersetzt werden. Standortverschiebungen sind bei einer unzumutbaren Erschwerung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zulässig. Ergänzungspflanzungen sind erwünscht.

**§ 25**

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan pink bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Bauten sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele sind untergeordnet in Erscheinung tretende Anbauten, Ergänzungsbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

<sup>2</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>3</sup> Bauabsichten an Gebäuden, die unter Substanzschutz stehen, sind möglichst vor Beginn der Projektierung, dem Gemeinderat zu melden.

**§ 26**

Strassenraumprägende Gebäude

<sup>1</sup> Bei den im Bauzonenplan violett bezeichneten, wichtigen strassenraumprägenden Gebäuden ist bei einem Abbruch und Ersatzbau die Stellung und der Abstand zur Strasse zu beachten. Wesentlich ist auch der Rhythmus der Gebäudeabfolge längs der Strasse, dort wo mehrere solcher Gebäude aufgereiht sind. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplannerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

<sup>2</sup> Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departement Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

---

<sup>6</sup> Vgl. Objektblätter des Natur- und Landschaftsinventares Besenbüren, arcoplan, Ennetbaden März 2021

<sup>3</sup> Abweichungen von der bestehenden Stellung und Abstand zur Strasse sind bis zu 2.00 m zulässig. Grössere Abweichungen sind zulässig, soweit eine gleichwertige oder bessere Lösung auf Grundlage eines Bauprojektes nachgewiesen ist. Der Nachweis einer gleichwertigen oder besseren Lösung ist in einer Stellungnahme durch eine qualifizierte Fachperson zu erbringen.

### **§ 27**

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

### **§ 28**

Wiederherstellungspflicht

<sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

## **3.6 Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG**

### **§ 29**

Pflanzgartenzone

<sup>1</sup> Die Pflanzgartenzone dient der Kultivierung von jungen Waldbäumen. Auf demselben Areal darf die Gemeinde Besenbüren für den Eigenbedarf Kies und Gestein für den Wegunterhalt abbauen.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

## 4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern

### 4.1 Nutzungsziffern

#### § 30

Ausnutzungsziffer und Nutzungsbonus

<sup>1</sup> Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer werden ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gerechnet.

<sup>2</sup> Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er darf maximal 20% der aGF betragen und ist auf 25 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit begrenzt.

<sup>3</sup> Wird durch Neu- und Umbauten auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, ein differenzierter Wohnungsmix mit einem Anteil von mind. 30% an kleineren 2.5 oder 3.5 Zimmer geschaffen, erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 0.05. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

#### § 31

Generationengerechtes Wohnungsangebot

<sup>1</sup> In Dorf-, Wohn- und Gewerbezone und in den Wohnzonen W2 gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnutzungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern neue, hindernisfreie Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden. Es gelten die Anforderungen für hindernisfreies Bauen im Sinne von § 37 BauV.

### 4.2 Abstände

#### § 32

Abstand gegenüber Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen-gemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie Unterniveau- und unterirdischen Bauten gilt ein Abstand von mindestens 2.0 m, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann durch einen, mit dem Baugesuch einzureichenden, Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2.0 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. Sind der Eigentümer des Bau- und Kulturlandes identisch, ist die Reduktion des Grenzabstandes auf maximal 2 m, unter den oben genannten Voraussetzungen ohne weiteres möglich.

### § 33

Strassenabstand bei  
Gemeindestrassen

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Gehwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Stützmauern, die wegen den Geländebeziehungen höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

<sup>3</sup> Gegenüber Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten generell die gleichen Abstände wie gegenüber Gemeindestrassen.

## 4.3 Weitere Definitionen

### § 34

Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Für Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 6 m Breite zulässig, auch wenn dies ein Drittel der Fassadenlänge übersteigt.

### § 35

Arealüberbauung

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Bauzonen nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche 2'500 m<sup>2</sup> und mehr aufweist.

<sup>2</sup> Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist bei Arealüberbauungen bezüglich der zonengemässen Ausnutzung eine Abweichung von + 0.1 zulässig.

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

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Technische Bauvorschriften

#### § 36

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation sind die anerkannten Regeln der Baukunst einzuhalten. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hangwasser, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

<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.

#### § 37

Energiesparmassnahmen

<sup>1</sup> Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

### 5.2 Wohnhygiene

#### § 38

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen.

#### § 39

Dimensionierung Aussensitzplätze und Nebenräume

<sup>1</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>2</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, von aussen direkt zugängliche und abschliessbare, Abstellräume für Spielgeräte (Kinderveho), Kinderwagen, Mobilitätshilfen und dergleichen vorzusehen.

<sup>3</sup> In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### 5.3 Ausstattung

#### § 40

Parkieranlagen und  
Parkfelder

- 1 Parkieranlagen sollen zusammengefasst werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2 Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Parkieranlagen (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden, sofern dies möglich und zumutbar ist.
- 3 Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).
- 4 Offene Parkieranlagen und Parkfelder sind wasser-durchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.

#### § 41

Spiel-, Aufenthalts- und  
Erholungsflächen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund an geeigneten Stellen Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 2 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

#### § 42

Container und  
Kompostplätze

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und Parzellenübergreifenden Überbauungen müssen für die Entsorgung (Kehricht, Grüngut, usw.) die nötigen Containerplätze ausgeschieden werden.

### 5.4 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

#### § 43

Einfriedungen

- 1 Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stachel-drähte und dergleichen aufweisen.
- 2 Entlang der Bauzonengrenzen dürfen Einfriedungen im gegenseitigen Einverständnis an die Grenze gesetzt werden,

soweit die Erstellung der Einfriedung zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

#### **§ 44**

Bodensicherungen und  
Stützmauern

<sup>1</sup> Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen Terrains das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.

<sup>2</sup> Stützmauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

<sup>3</sup> Stützmauern dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Wenn es die Geländeverhältnisse erfordern, dürfen Stützmauern höher als 1.80 m sein.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

#### § 45

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild gemäss § 15e Abs. 1 BauV.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft in sämtlichen Zonen:

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

<sup>3</sup> Auf bestehende Gebäudeeinheiten, Gebüschgruppen und Baumgruppen, historisch wertvolle Bauten, Wegkreuze usw. ist bei Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen.

#### § 46

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachaufbauten und -durchbrüche wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen nicht störend wirken.

<sup>2</sup> In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Wenn die Dachfläche mehrere Geschosse umfasst, sind kleine Dachfenster bis 0.75 m<sup>2</sup> Einbaugrösse in den weiteren Dachgeschossebenen zusätzlich gestattet.

- Umgebungsgestaltung
- § 47**
- <sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
  - <sup>2</sup> Bei Baueingaben am Bauzonenrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu erstellen. Falls Stützmauern erforderlich sind, sind sie am Bauzonenrand zu begrünen und ab 10.0 m Länge und 1.5 m Höhe zu gliedern.
  - <sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

- Beschädigte und zerstörte Gebäude, Baulücken
- § 48**
- <sup>1</sup> Durch Brand, Elementar- oder andere Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.
  - <sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

## 6.2 Umweltschutz

- Einwirkungen
- § 49**
- <sup>1</sup> Jeder 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.

### **§ 50**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch einen anerkannten Fachmann vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

### **§ 51**

Antennen und  
Mobifunkanlagen

<sup>1</sup> Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

## 7 Vollzug und Verfahren

### § 52

Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

### § 53

Gebühren / Kosten

<sup>1</sup> Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

### § 54

Vollzugrichtlinien  
Naturschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege, den Unterhalt und für Entschädigungen der Schutzzonen und -objekte erlassen.

<sup>2</sup> Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 55

Übergangsbestimmungen

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

2 Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe
- Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe
- Den Tiefbauten entsprechen unterniveau- und unterirdische Bauten.

### § 56

Aufhebung bisherigen Rechts

1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 17. Juni 2009
- b) der Kulturlandplan vom 17. Juni 2009
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Juni 2009

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am ..... beschlossen worden.

Gemeindeammann: .....

Gemeindeschreiberin: .....

Vom Regierungsrat genehmigt am .....

Der Staatsschreiber: .....

**Anhang:**

Anhang 1: Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021)

Anhang 2: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz (Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)

Anhang 3: Schemaskizzen (Informationsinhalt), Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 9 BNO

**Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte**

(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021)

Nr. BEB	Vers. Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Schutz
<b>Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)</b>				
001	-	Wegkreuz mit Dorfbrunnen (1635-1832)	114	Kantonaler Denkmalschutz
002	16	Speicher 1767	111	Kantonaler Denkmalschutz
003	10	Speicher, Oberdorfstrasse	56	Kantonaler Denkmalschutz
<b>Kommunale Schutzobjekte, Gebäude mit Substanzschutz, gem. § 25 BNO (Beschlussinhalt)</b>				
901	1	Wohnhaus, ehem. Gasthaus Sonne (1808?)	53	Substanzschutz
902	9	Bäuerliches Wohnhaus	101	Substanzschutz
905	60	Besenfabrik (ehem. Schmitte)	125	Substanzschutz
906	73	Mehrfamilienhaus, ehem. Fabrik (1903)	94	Substanzschutz
907	51	Doppelwohnhaus (1816?)	86	Substanzschutz
908	47	Wohnhaus, ehem. mit Wagnerei (17. Jh.)	89	Substanzschutz
909	38	Bäuerliches Wohnhaus (1788)	136	Substanzschutz
910	35	Bäuerliches Wohnhaus (1788)	138	Substanzschutz
911	26	Bäuerlicher Vielzweckbau (1854)	105	Substanzschutz
914	79	Wohnhaus (um 1900)	106	Substanzschutz
<b>Kulturobjekte (gem. § 27 BNO) (Beschlussinhalt)</b>				
912A	-	Wegkreuz (1650, 1981)	75	Kulturobjekt gem. BI
912B	-	Wegkreuz (1834?)	19	Kulturobjekt
912C	-	Wegkreuz (um 1900)	411	Kulturobjekt
912D	-	Wegkreuz	299	Kulturobjekt
913	-	Lourdesgrotte (1929)	46	Kulturobjekt

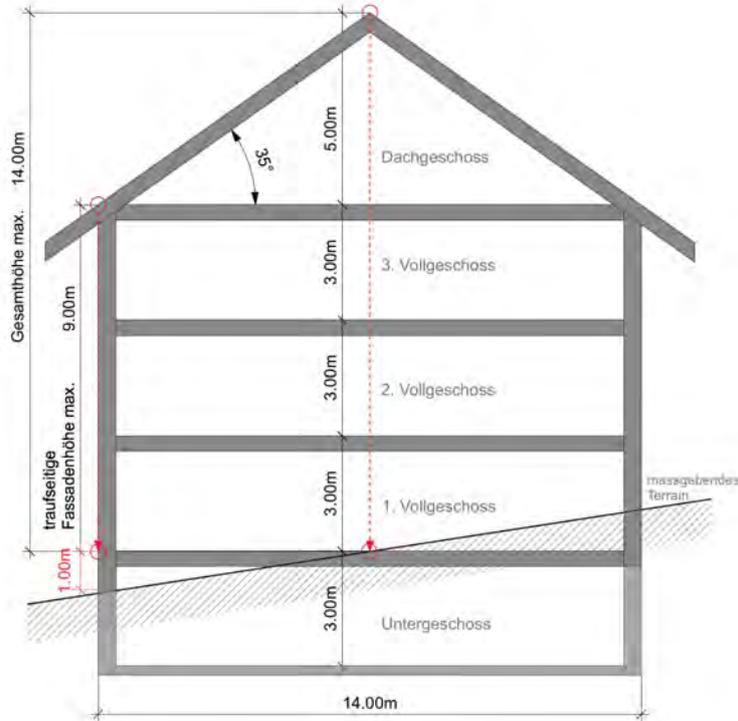
**Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz**

(Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)

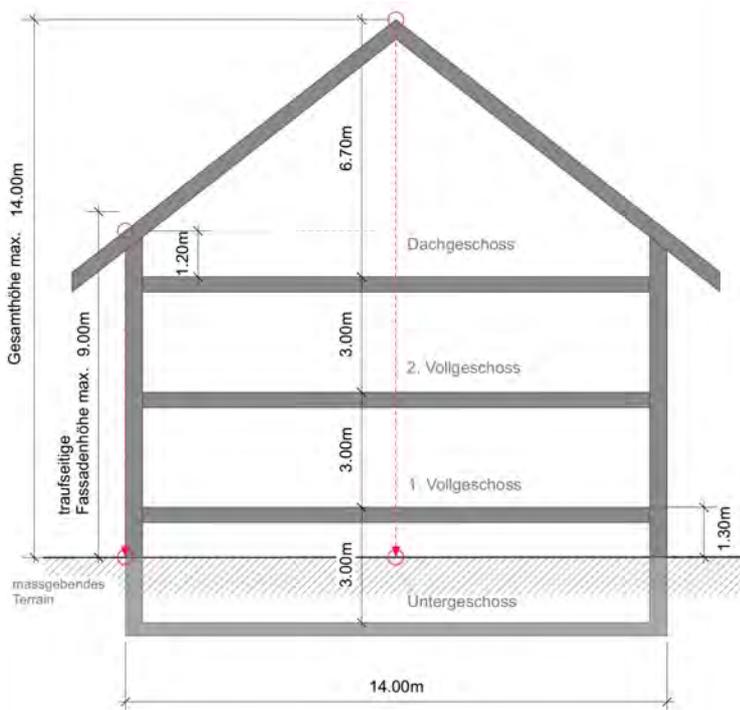
Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
<b>Hecken-, Feld- und Ufergehölze gemäss § 23 BNO</b>			
H01	Hecke, Rüti	2669123 / 1240339	201
H03	Hecke, Ussermoos	2668425 / 1239655	216
H04	Hecke, Fore	2668176 / 1239752	242
H05	Hecke, Vordermoos	2668289 / 1239904	222
H06	Hecke, Vordermoos	2668182 / 1240031	222
H07	Hecke, Fore	2668085 / 1240090	212
H08	Hecke, Vordermoos	2668080 / 1240242	214
H09	Hecke, Vordermoos	2668157 / 1240151	212
H10	Hecke, Vordermoos	2668184 / 1240067	212
H11	Hecke, Nigel	2667960 / 1240243	130
<b>Geschützter Waldrand gemäss § 23 BNO</b>			
WR01	Waldrand, Cheesweid	2669211 / 1240140	179
<b>Einzelbäume und Baumgruppen gemäss § 23 BNO</b>			
B01	Einzelbaum, Pfosigart	2668639 / 1240511	274/286
B02	Einzelbaum, Steigass	2668483 / 1240544	335
B03	Einzelbaum, Schachenweg	2668353 / 1240570	80
B04	Einzelbaum, Dorf- / Zentralstrasse	2668357 / 1240616	114
B05	Einzelbaum, Oberdorfstrasse	2668427 / 1240839	101
B06	Baumgruppe, Dorfstrasse	2668197 / 1240762	91
B08	Einzelbaum, Dorfstrasse	2668238 / 1240681	75
B09	Einzelbaum, Schürmattstrasse	2668480 / 1240470	167
<b>Geologische Objekte gemäss § 23 BNO</b>			
G01	Findlinge, Hintersteinemoos, Breithau	2668217 / 1241317	38
G02	Findling, Breithau	2668263 / 1241438	38
G03	Findling, Wuschländi	2669077 / 1240162	207

### Anhang 3 Schemaskizzen Gebäudeprofile (Informationsinhalt)

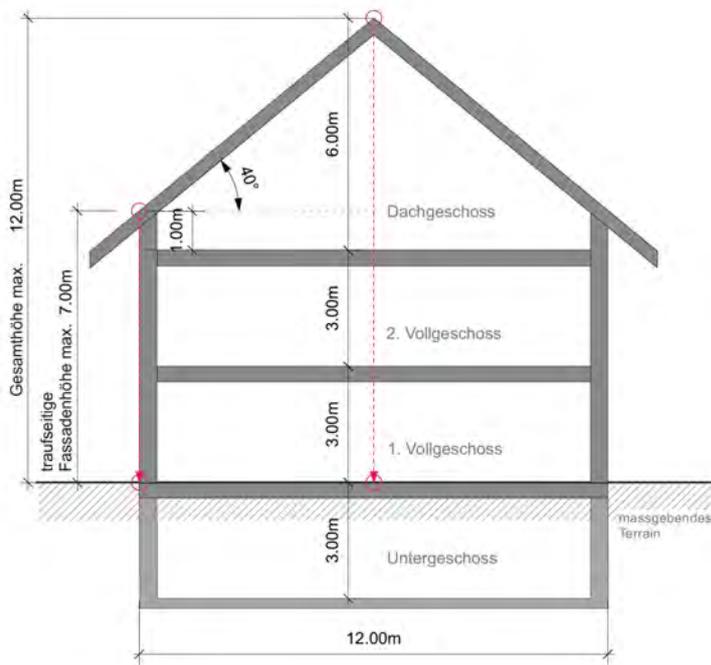
Gesamt- und Fassadenhöhe | Dorfzone | Hanglage mit Neigung >20%  
(Gebäudetiefe 14 m, Satteldach)



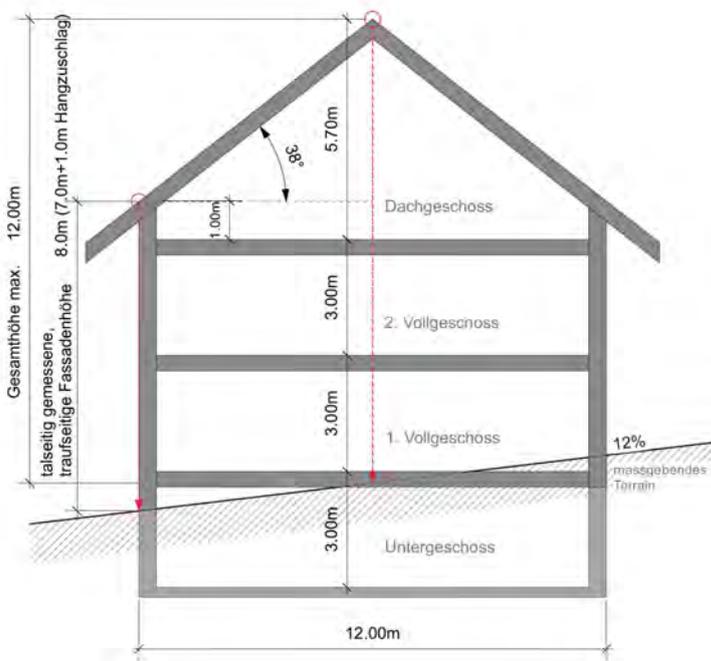
Gesamt- und Fassadenhöhe | Dorfzone | Ebene  
(Gebäudetiefe 14 m, Satteldach)



Gesamt- und Fassadenhöhe | Wohnzone W2 | Ebene  
(Gebäudetiefe 12 m, Satteldach)



Gesamt- und Fassadenhöhe | Wohnzone W2 | Hanglage  
(Gebäudetiefe 12 m, Satteldach)



Gesamt- und Fassadenhöhe | Wohnzone W2 | Ebene  
(Gebäudetiefe 12 m, Pultdach)

