



GEMEINDE KÜNTEN

Natürlich. Lebendig. Eigenständig.

**Bau- und Nutzungsordnung vom
12.06.2008**

Stand: 29.06.2018

Aufgearbeitet am 17.01.2019 (Steinmann Ingenieure und Planer AG)

Die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Künten vom 12.06.2008 (genehmigt durch den RR am 22.10.2008) wurde in einer Teiländerung mit den Schwerpunkten IVHB und Hochwasser revidiert (Beschluss Teiländerung am 29.06.2018, genehmigt durch den RR am 21.11.2018). In der vorliegenden Fassung wurden die revidierten Bestimmungen in die BNO integriert.

*revidierte oder aufgehobene Bestimmungen

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	GELTUNGSBEREICH	1
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2	Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	2
2.1	Planungsgrundsätze.....	2
2.2	Verdichtung und Siedlungserneuerung.....	2
2.3	Sondernutzungsplanung	3
2.4	Weitere Planungsinstrumente	3
3	ZONENVORSCHRIFTEN	4
3.1	Bauzonen.....	4
3.2	Landwirtschaftszonen.....	9
3.3	Schutzzonen	10
3.4	Überlagerte Schutzzonen	13
3.5	Schutzobjekte.....	14
3.6	Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	16
3.7	Gefahren- und Überflutungszonen	18
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	20
4.1	Ausnützung	20
4.2	Gewerbe	20
4.3	Abstände.....	21
4.4	Arealüberbauung.....	22
5	BAUVORSCHRIFTEN	23
5.1	Erschliessung.....	23
5.2	Technische Bauvorschriften	23
5.3	Wohnhygiene	24
5.4	Ausstattung	25
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	27
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	27
6.2	Natur- und Landschaftsschutz.....	28

6.3	Umweltschutz.....	29
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	30
7.1	Zuständigkeit.....	30
7.2	Gebühren.....	30
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	31
	ANHANG Orientierungsinhalt ..	32

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

**Inhalt, Geltungsbe-
reich** ¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

**Bauzonen- und Kul-
turlandplan** ⁴Der Bauzonenplan 1:2500 und der Kulturlandplan 1:5000 sind neben der Bau- und Nutzungsordnung weitere Bestandteile der Nutzungsplanung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.*

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

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

Handbuch BNR ²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt.*

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Kommunale Planungsgrundsätze

¹Die Bau- und Nutzungsordnung dient der

- Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen Entwicklung;
- Wahrung des ländlichen Charakters und identitätsstiftender Merkmale der Siedlung
- Förderung der Wohnqualität und Erhaltung des Naherholungsraumes
- Haushälterische Nutzung des Bodens durch rechtzeitigen Erlass von Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen und Umsetzung Erschliessungsprogramm

^{1bis}Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung 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.*

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

³Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

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

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt. Der Gemeinderat kann für kleine Flächen oder wenn die Erschließung anderweitig verbindlich geregelt ist, Ausnahmen gestatten. Bei einer Gestaltungsplanpflicht gibt es keine Ausnahmen.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale Richtpläne/Richtlinien

¹Richtpläne und Richtlinien zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen.

²Die Richtpläne und Richtlinien sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

§ 7

Inventare, Grundlagenpläne

¹Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse.

²Die Inventare und Grundlagenpläne haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Fassadenhöhe ¹⁾	Gesamthöhe ²⁾		Dachneigung	Grenzabstand		max. Gebäude-länge	Empfindlich-keitsstufe	Zonenvorschrif-ten
					Schräg-dach	Flach-dach		klein	gross			
				m	m	m		m	m	m		
Dorfzone	D braun	o	o	o	o	7)	35 - 45°	o	—	—	III	§ 9
Landhaus-zone	L2 gelb	2	0.25	8.00	13.00 ³⁾	10.40	25 - 35°	4.00	7.00 ⁴⁾	15.00	II	§ 10
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.55	8.00	12.00	10.40	25 - 40°	4.00	8.00	36.00	II	§ 11
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.60	11.00	14.00	13.40	—	5.00	9.00	40.00	II	§11
Wohn- + Ge-werbezone 3	WG3 rot/schwarz schraffiert	3	0.65	11.00	14.00	13.40	—	5.00	9.00	40.00	III	§12
Wohn- und Gewerbe-parkzone	WGP dunkelviolet	3	⁶⁾	11.00	14.00	13.40	—	5.00	9.00	40.00	III	§13
Arbeitszone	A Blau	—	0.15 ⁵⁾	12.00	15.00	14.40	—	6.00	6.00	—	III	§14
Zone für öf-fentliche Bau-ten und Anla-gen	Oe grau	o	o	o	o	o	o	o	o	o	II	§15

1)* Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern traufseitig und bei Flachdächern talseitig gemessen. Bei Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die zulässige maximale Fassadenhöhe um 1m.

2)* Die Gesamthöhe ist in geneigtem Gelände bei der Anordnung des Firstes parallel zum Hang um ein bestimmtes Mass zu reduzieren. Der Höhenabzug berechnet sich nach folgender Formel: Höhenabzug = $\frac{\% - \text{Satz Hangneigung}}{100} * \frac{1}{2} \text{ Gebäudebreite}$

3)* wobei die Gesamthöhe in der Landhauszone 439.00 m.ü.M (Höhenkote) nicht überschreiten darf

4) der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Freihaltezone Rain einzuhalten.

5)* Grünflächenziffer gemäss IVHB

6) Wird in Gestaltungsplan festgelegt.

7)* Nur bei Klein- und Anbauten zulässig, gemäss §9 Abs. 3

Bauweise	² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
Abweichung bei gewerbliche Nutzung	³ In den Zonen D, WG und WGP dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. ⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Mit "o" / "—" bezeichnete Masse	⁵ Die mit "o" bezeichneten Werte und Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest. Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich "—" gekennzeichnet.*

3.1.2 Dorfzone

§ 9

Nutzung	¹ In der Dorfzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche und öffentliche Bauten sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m ² Nettoladenfläche und Gaststätten zulässig.*
Ortsbild	² Sie bezweckt die Erhaltung und, wo hierzu ein Anlass gegeben, die Wiederinstandstellung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortsbildes. Dies betrifft, sowohl den Schutz ortsgestalterisch wertvoller Einzelgebäude als auch Gebäudegruppen und deren Umgebung. ³ Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich in das Ortsbild einfügen. Neu-, Um- und Anbauten haben sich in Stellung, Bau- und Dachform, Massstab, Material- und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen. Der Bau von Flachdächern auf Hauptbauten ist untersagt.
Dachgestaltung, Dachgeschoss	⁴ Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet. Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche mit Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern bis zu insgesamt 1/3 der Dachlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nur in überdeckter Form erlaubt (als offene Schleppgaube oder Giebellukarne). ⁵ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, davon ausgenommen sind landwirtschaftliche Ökonomie-

gebäude und Anbauten. Bei Gebäuden, die mit Solaranlagen ausgerüstet werden, kann in dem Umfang davon abgewichen werden, wie dies in technischer Hinsicht nötig ist.*

Umgebung	⁶ Die bestehenden Freiräume mitsamt markanten Bäumen, Baumgruppen und Vorgärten sind in der Regel zu erhalten oder bei Neuanlagen sinngemäss zu gestalten. Hofräume und Hintergartengelände sind ausreichend zu begrünen.
Abbruch	⁷ Eine Bewilligung zum Abbruch bestehender Bauten in der Dorfzone wird nur erteilt, wenn eine Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt, oder wenn ein Ersatzbau erstellt wird, der den gestalterischen Bedingungen gemäss Abs. 3 genügen.
Beratung	⁸ Der Gemeinderat gewährleistet eine unverbindliche fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substantiellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Bauvorhaben sind in jedem Fall vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.*

3.1.3 Wohnzonen

§ 10 Landhauszone

Landhauszone L2	¹ Die Landhauszone dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.
Baukubus	² Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Bei in der Höhe versetzten Gebäudeteilen gilt dies für jeden Teil für sich.*
Dachaufbauten und -einschnitte	³ Dachaufbauten und -einschnitte dürfen gesamthaft nicht länger sein als ein Viertel der massgeblichen Dachlänge und für sich allein das Mass von 3 m nicht übersteigen. Es sind nur Giebelgauben gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, die jedoch das Mass von 2 m ² pro Fenster nicht übersteigen, sind zugelassen.
Firstrichtung	⁴ Die Firstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.
Eingliederung der Bauten	⁵ Die Landhauszone liegt in einer exponierten Lage, daher ist besonders auf die gestalterische Eingliederung der Bauten zu achten.
Einfriedungen	⁶ Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht als Mauern ausgebildet werden und nicht höher als 1.8 m sein.
Stützmauern	⁷ Stützmauern sind in Naturstein auszuführen oder auszukleiden und angemessen zu begrünen. Stützmauern aus Böschungssteinen oder grobe Blockwürfe sind nicht gestattet.

§ 11 Wohnzone W2/W3

Wohnzonen Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.

3.1.4 Wohn- und Gewerbebezonen

§ 12 Wohn-Gewerbezone WG

Wohn-Gewerbezone WG3 ¹In der Wohn-Gewerbezone WG sind nebst Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z.B. Büros, Gewerbe- und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche zugelassen.*

Umgebungsgestaltung ²Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 13 Wohn- und Gewerbeparkzone WGP

Wohn- und Gewerbeparkzone ¹In der Wohn- und Gewerbeparkzone WGP sind nebst Lofts, Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z. B. Büros und Gewerbebetriebe und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche zugelassen.*

Umgebungsgestaltung ²Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung, kann der Gemeinderat bei gewerblichen Bauten Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

Gestaltungsplanpflicht ³Die Ausnützung wird in einem Gestaltungsplan festgelegt.

⁴Mit dem Gestaltungsplan muss eine zonengerechte Erschliessung sichergestellt werden.

3.1.5 Arbeitszone

§ 14

Nutzung ¹In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

²Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Nettoladenfläche 100 m² nicht überschreitet.*

³Grünflächen: Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen.

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 15

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

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

3.1.7 Freihaltezone

§ 16 Freihaltezone F

Nutzung ¹Die Freihaltezone bezweckt die Erhaltung wichtiger Grünflächen innerhalb des Baugebietes.

²Die Freihaltezone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Grünflächen notwendige Kleinbauten sind zugelassen.

§ 17 Freihaltezone Rain 1

Nutzung ¹In der Freihaltezone Rain 1 ist die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie die Veränderung des natürlichen Terrains nicht gestattet.

²Erlaubt ist lediglich die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, vorab Weidgang.

§ 18 Freihaltezone Rain 2

Nutzung Zusätzlich zu den Bestimmungen der Freihaltezone Rain 1 sind im schraffierten Bereich (Freihaltezone Rain 2) geringfügige Terrainveränderungen sowie die Nutzung als privates Gartenland mit Naturwiesen, Pflanzgärten ohne Hochwuchs zulässig, soweit die ganzheitliche Erscheinung des Moränenhügels nicht beeinträchtigt wird.

3.1.8 Uferschutzzone

§ 19

- Nutzung** ¹Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.
- Bauten** ²Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.
- Bepflanzung** ³Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 20

- Nutzung** ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 sowie Art. 16a^{bis} RPG bestimmt.*
- ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.
- ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.*

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 21

- Bauten in der Landwirtschaftszone** ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- Baumasse** ²Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.*

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

§ 22

Schutzziel

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

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

³In den Naturschutzzonen ist 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 Laufen lassen von Hunden.

⁴Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.*

⁵Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag
- f) für Spaziergänger auf den dafür markierten Wegen

Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und 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.

⁷Die nicht als Wald geltenden Gebiete und Abschnitte dürfen - mit Ausnahme der Fischerei- und Jagdberechtigten - nur für Unterhalt und Überwachung betreten werden. Die Ausübung der Fischerei bleibt im Rahmen des ehehaften Fischereirechtes der Ortsbürgergemeinde Bremgarten vorbehalten und ungeschmälert gewährleistet.

⁸Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Kiesgrubenareal Aeger-ten/Kreuzacher	rotbraun / schwarz schraffiert	Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien	Eine extensive Beweidung ist möglich.
Bärenmöslweiher	rotbraun / schwarz schraffiert	Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Wiesen der Lebensräume von Amphibien	Eine extensive Beweidung ist möglich.

3.3.2 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

§ 23

Schutzziel ¹Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

Nutzung ²Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

³Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

3.3.3 Besondere Waldgebiete

§ 24

Schutzziel ¹Die besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Nutzung ²Wenn nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

³In den Wäldern innerhalb der Reussparzelle werden forstliche Eingriffe und andere Massnahmen lediglich im Interesse der Erhaltung oder Erhöhung der biologischen Werte vorgenommen. Das übrige Gebiet untersteht der Forstgesetzgebung.

⁴In den Wäldern entlang der Reuss darf nur an speziell bezeichneten Stellen Feuer entfacht werden.

⁵Folgende besondere Waldstandorte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden - Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten
R Reussufer	Naturwaldgemässe Bestockung	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung der Bestände nur mit standortheimischen Baumarten, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden - Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten

Bemerkungen: R (Reussufer) liegt im Auengebiet von kantonaler Bedeutung)

3.3.4 Uferschutzzone im Kulturland

§ 25

Schutzziel ¹Die Uferschutzzone im Kulturland umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von min. 3 m, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.

Nutzung ²Untersagt sind der Umbruch, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Die nicht die Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. In der Uferschutzzone entlang der Reuss sind Nutzungen ausgeschlossen, welche zum Campingbetrieb gehören. Punktuelle Einrichtungen für den Freizeit- und Erholungsbetrieb werden unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Reussuferschutzdekretes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 26

Schutzziel	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart insbesondere der Reussebenen den Hangflanken und dem Umfeld der Kirche.
Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen	² Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Markierung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.
Nutzung	³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 20 BNO. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.
Bauliche Massnahmen	⁴ Bauten, Anlagen und Installationen wie <ul style="list-style-type: none">• Kleinere Terrainveränderungen• Bienenhäuschen• Weide- und Feldunterstände• Fahrnisbauten• betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze)• Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen• Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilkabinen)• Flur- und Wanderwege• Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich• Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 27

¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Besondere Waldränder	Olivgrüne Bänderung	Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 1-3 m) vorlagern -* Die Nutzungs- und Pflegeanweisungen wurden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan und für den Privatwald im Nutzungsreglement festgelegt.
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz, Baumreihen		- Erhaltung der landschaftlich und biologisch wertvollen Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze, Baumreihen sowie Bäume innerhalb der Hecken)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzobjekte dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. - Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.
Einzelbäume, Trockensteinmauern, Le-sesteinhaufen, Findlinge		- <i>Erhaltung der Naturobjekte von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert</i>	- <i>Die Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).</i>

3.5.2 Geschützte Objekte

§ 28

Objekte mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.*

Gebäude mit Volumenschutz

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

Beratung

³Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung. Er kann die kantonalen Fachstellen beiziehen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

^{3bis}Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.*

^{3ter}Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.*

3.5.3 Kulturobjekte

§ 29

¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und sind fachgerecht zu unterhalten. Sie dürfen nicht beseitigt werden.*

²Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Brunnen, Wegkreuze, Bildstöckli		- <i>Erhaltung der Kulturobjekte mit besonderem, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert</i>	- <i>Die bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Ihre Erhaltung ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen sicherzustellen.</i>

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

3.6.1 Materialabbauzone

§ 30

Materialabbauzone ¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) sowie für die dazugehörige Auffüllung mit Rekultivierung bestimmt sind.*

²In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen, im Gebiet Unterrüti gehören dazu auch mögliche Absetzbecken für Kieswaschschlamm. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.*

³Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

3.6.2 Campingzone

§ 31

Nutzung ¹Die Campingzone ist für die Nutzung mit Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheimen und Zelten bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Campingzweck dienen und notwendig sind. Die Campinganlagen dienen nicht dem dauernden Verbleib von Personen. Wohnwagen und Mobilheime können auf den fest ausgeschiedenen Standplätzen übers ganze Jahr stationiert werden. Der Bereich der Passantenplätze bleibt für das vorübergehende (unter zwei Monaten) Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen reserviert. Für den Aufenthalt und die Bauten auf dem Campingplatz ist die vom Gemeinderat erlassene Weisung zur Campingzone verbindlich.*

²Entlang der Riedwiese bzw. der Uferschutzzone sind Hecken anzupflanzen oder einfache Zäune zu stellen.

³Wohnwagen und Mobilheime mit sanitären Einrichtungen wie Dusche, Wasserklosett usw. sind an die Kanalisation anzuschliessen. Im Übrigen sind zentrale Dusch- und Badeanlagen sowie sanitäre Einrichtungen in genügender Anzahl ausschliesslich für die Bewohner des Campingplatzes zur Verfügung zu halten. Zentrale Einrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner des Campingplatzes und den Campingbetrieb (z.B. Restaurant, kleiner Verkaufsladen, Geräteraum, Lager für betrieb-

liche Zwecke usw.) sind neben allgemeinen Einrichtungen (z.B. Spielwiese, gemeinsame Sporteinrichtungen usw.) für die Campingplatzbenutzer zulässig. Für den Betreiber des Campingplatzes ist im Maximum eine Dienstwohnung und Gebäude für die übrigen Nutzungen mit maximal 400 m² Grundfläche zulässig. Die Dienstwohnung darf nicht vermietet und nur an einen Nachfolger der Campingplatzbetreiber verkauft werden. Die maximale Gebäudehöhe und die grundsätzliche Maximalhöhe von anderen Bauten und Anlagen beträgt 4 m. Alle Bauten und Anlagen haben sich in das Gesamtbild des Campingplatzes einzufügen und müssen auf das Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Der Campingplatz ist gesamthaft ausreichend und ansprechend zu begrünen.

⁴Abstände:

- 4 m Grenzabstand für feste Infrastrukturbauten.
- 3 m Grenzabstand für Wohnwagen und Kleinbauten.
- 10 m Waldabstand für Wohnwagen und Kleinbauten.
- 2 m Abstand gegenüber dem Kulturland und der Weiergrabenparzelle für feste Infrastrukturbauten, Wohnwagen und Kleinbauten.
- Sämtliche Erschliessungsanlagen unterstehen nicht den obenerwähnten Abständen.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

3.6.3 Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten

§ 32

Nutzung

¹Die Spezialzone für Heilpädagogisches Reiten ist für Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem heilpädagogischen Reiten stehen bestimmt.

²Zulässig ist die Erstellung von Aussenanlagen wie Reitplatz/Therapieplatz, Ausläufe und Rundmanege (Sandplatz oder Verbundsteine).

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6.4 Artenreiche Weide

§ 33

Nutzung

¹In den artenreichen Weiden werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen (z. B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert.

²Auf den im Kulturlanplan ausgewiesenen Flächen ist deshalb nur eine schonende Beweidung möglich. Diese hat nur mit Rindern und extensiv zu erfolgen (z. B. keine Dauerweide).

³Untersagt sind Umbruch, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.7 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 33a*

Freihaltegebiet Hochwasser

¹Das 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.

²Das FGH umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

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

⁴Bauten 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.

⁵Rechtmässig 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.

⁶In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach dem Absatz 5 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.

§ 33b*

Hochwassergefahr

¹Wer in hochwassergefährdetem Gebiet 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 Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

²Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster und Schutzdefizitkarte, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Werden Tiefgaragen oder Kellerräume erstellt, so ist ein Nachweis zwingend zu erbringen.

⁴Die 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.

§ 33c*

Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

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

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

³Die 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.

4 Baubegriffe und Messweisen*

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 34

Ausnutzung von Dach und Untergeschoss

¹Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

Ausnutzungszuschlag für Zwischenklimazonen

²Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z.B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er beträgt 10 % der aGF, maximal 20 m² pro Wohneinheit.*

4.1.2 Weitere Nutzungsziffern

§ 35

Grünflächenziffer

¹Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.).

²Die Grünflächen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

4.2 Gewerbe

§ 36

Gewerbe

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

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen oder übermässige Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- oder ideelle Immissionen verursachen, gelten als übermässig störend und sind nicht zulässig.

^{2bis} Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.*

4.3 Abstände

4.3.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 37

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein reduzierter Kulturlandabstand von 2 m.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 38 ...*

4.3.2 Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen

§ 39

Mindestabstände gegenüber Privatstrassen

¹Gegenüber dem Gemeingebrauch zugänglicher Privatstrassen müssen dieselben Abstandsvorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen (§ 111 BauG) eingehalten werden.

Böschungen

²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 28 Abs. 3 BauV sinngemäss.*

Stützmauern und Einfriedungen

³Stützmauern und Einfriedungen haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.*

4.3.3 Einfriedungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 40

Einfriedungen

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

4.3.4 Bauabstände bei Kleinstbauten*

§ 40a*

Kleinstbauten Kleinstbauten und –anlagen im Sinne von §49 Abs. 2 lit. d BauV haben die gesetzlichen Abstandsvorschriften einzuhalten. Bei Unterschreitung unterstehen Kleinstbauten der Bewilligungspflicht.

4.4 Arealüberbauung

§ 41

Zonenzulässigkeit ¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone	W2	W3	WG3
Minimale NBF (Richtwert)	2500 m ²	3000 m ²	3000 m ²
Max. Ausnützung	0.60	0.65	0.70

Zonenabweichungen ²Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

Zonencharakter, Geschosszahl ³Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

Spielplätze ⁴Die Spielfläche muss mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen.

Autoabstellplätze ⁵Die erforderlichen Autoabstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität, und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

§ 42

**Zufahrten, Garagen-
vorplätze** ¹Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen.

²Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Der minimale Einlenkradius bezüglich dem Fahrbahnrand hat mindestens 3 m zu betragen.

5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

§ 43

Strassenbezeichnung ¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 44

Allgemeine Anforderungen ¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.*

Begutachtung ²Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegend öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 45

Wärmeversorgung ¹Es 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.

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

³...*

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 46

Kriterien Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.*

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 47

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse	a) Wohn-, Schlaf und Arbeitsräume	
	• Raumhöhe Vollgeschoss	mind. 2.40 m*
	Dachgeschoss	mind. 2.40 m auf mind. 5 m ² der Fläche*
	• Bodenflächen	mind. 10 m ²
Fensterfläche	• Fensterfläche	mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mind. 0.80 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
	• Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden.

Nebenträume in Mehrfamilienhäusern b) Nebenträume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

^{1bis}Kleinwohnungen ohne Nebenträume können zugelassen werden.*

Gewerbliche Raummasse ²Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

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

Balkone ⁴Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

Abstellplätze für Kehricht-Container ⁵Bei Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten sind an zweckmässiger Lage für die Abfuhr Abstellplätze für Kehricht-Container zu erstellen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 48

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

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 49

Anordnung der Parkplätze Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

5.4.2 Abstellräume

§ 50

- Abstellräume** ¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kinderverlos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.*
- ²...*

5.4.3 Spielplätze

§ 51

- Spielplätze** ¹Bei Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten und Reihenhäusersiedlungen ab 12 Wohneinheiten hat die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche zu betragen.*
- ² ...*
- Ersatzlösungen** ³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 52

- Sicherheit im öffentlichen Raum** ¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
- ²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 53

Kriterien	<p>¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">a)* Stellung (z.B. Firstrichtung)b) Grösse der Baukubenc) Wirkung im Strassenraumd)* Form, Staffelung, Gliederung der Baumassee) Dachform, Dachneigungf) Fassadengliederungg) Materialwahl, Farbeh) Terrain- und Umgebungsgestaltung
Bewilligungsverfahren	<p>²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:*</p> <ul style="list-style-type: none">a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;c)* in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, unde) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
Bauten am Rand des Baugebietes	<p>³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p>
Dachgestaltung	<p>^{3bis}Mansardendächer sind in allen Zonen ausgenommen der Dorfzone zugelassen.*</p>
Antennen und Parabolspiegel	<p>⁴Antennen (inkl. Mobilfunkantennen) und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Das Errichten neuer Aussenempfangsanlagen ist in der Dorfzone untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Mit dem Anschluss sind bestehende Aussenempfangsanlagen zu entfernen.*</p>

Energiegewinnungsanlagen

⁵Das Ausmass von Energiegewinnungsanlagen richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.*

6.1.2 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

§ 54

Grundsätze

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

Baubewilligung

²Die 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.

6.1.3 Materialablagerungen

§ 55

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.

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

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 56

Reussuferschutzdekret

Innerhalb dem im Kulturlandplan bezeichneten Perimeter gelten zusätzlich die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer (Reussuferschutzdekret 1966/1980).

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 57

Einwirkungen

¹Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.*

²Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

^{2bis}Bei Aussenanlagen, die Emissionen verursachen, kann der Gemeinderat einen Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangen. Der Nachweis ist mit einem Fachgutachten zu erbringen.*

³...*

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 58

Aufsicht

¹Die 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 (inkl. Anschlusspläne Kanalisation/Wasser, Energienachweis, etc.) und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder ein Ingenieurbüro beiziehen.*

²Der Gemeinderat oder von ihm delegierte Personen sind befugt, im Rahmen der Aufsichtspflicht und nach Rücksprache mit Grundeigentümern, Grundstücke zu betreten.

Delegation

³Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu 100'000.- kann der Gemeinderat an die Baukommission oder Bauverwaltung delegieren.

⁴Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

⁵Die Baukommission oder die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen in der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁶Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Nutzungsreglement

⁷Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen. Er kann dazu Fachleute beiziehen. Für die Gebiete im Eigentum des Staates (Kiesgrube Aegerten, Alte Reuss, Reussparzelle) erlässt das zuständige Departement nach Anhörung des Gemeinderates die detaillierten Schutz- und Unterhaltsbestimmungen.

Landschaftskommission

⁸Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission einsetzen.

7.2 Gebühren

§ 59

Gebührenreglement Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 60

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- (Teilzonenpläne Sulz und Künten) und Kulturlandplan vom 19. Dezember 1995
- b) die Bauordnung vom 9. Juni 1998
- c) Änderungen Teilzonenplan Sulz und Kulturlandplan "Campingplatz"; Genehmigt am 25. September 2002 inkl. BNO Änderung (§ 16 Campingzone, § 27 Uferschutzzone und § 46 Abs. 5 Stützmauern)
- d) Änderung Teilzonenplan Künten; Entlassung Volumenschutz Gebäude Nr. 42 A und B; Genehmigt am 25. September 2002
- e) Bauzonen- und Kulturlandplan - Änderungen "Hirsacherweg"; Genehmigt am 24. September 2003
- f) Bauzonenplanänderung Wohn- und Gewerbepark inkl. BNO; Genehmigung Regierungsrat 16. Februar 2005
- g) Kommunalen Gestaltungsplan Rain mit Spezialvorschriften vom 11. Juni 1991

§ 60a*

Übergangsbestimmung

¹Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem revidierten Recht beurteilt.

²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung dieser Bau- und Nutzungsordnung bewilligten Baugesuche werden gemäss Baubewilligung realisiert.

³Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe

Anhang Orientierungsinhalt

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte

Inventar Nr.	Objekt	Strasse	Gebäudenummer	Parz. Nr.
1	Ehem. Mühle, 17. Jh.	Mühlegasse 2	21	71
2	Friedhof Chratz		365	2

Verzeichnis Gebäude mit Substanzschutz

Inventar Nr.	Objekt	Strasse	Gebäudenummer	Parz. Nr.
901*	Bauernhaus, 1590, 1685 (Wohnteil)	Hauptstrasse 19	40	28
903	Doppelbauernhaus, 18. Jh.	Unterdorf 2 Unterdorf 4	30 B 30 A	52 53
904	Doppelbauernhaus, 18. Jh.	Hauptstrasse 34 Hauptstrasse 36	26 A 26 B 26 C	63 64 62
909	Kath. Pfarrkirche, 1964/65	Chratz	226	118
910	Kapelle, 1950	Sulz	108	3074
911	Doppelbauernhaus, 19 Jh.	Sulz, Dorfstrasse 10, 12	97	3088

*Der Bauzonenplan ist noch nicht nachgeführt

Verzeichnis Gebäude mit Volumenschutz

Objekt	Strasse	Gebäudenummer	Parz. Nr.
Bauernhaus, 1590, 1685 (Schopf und Wohnteil)	Hauptstrasse 19	40	28
Gasthaus "Zur Waage", kurz nach 1866	Hauptstrasse 26	14	106
	Kirchweg 13, 15	6, 5, 193	122, 123
	Kirchweg 46	4	117
	Hauptstrasse 30	36	49
	Hauptstrasse 32	35	50
Gemeindehaus	Unterdorf 6	32	56
	Mühlegasse 4 und 6	24, 351	72, 490
Ehem. Restaurant zur Mühle	Bellikonerstrasse 5	46	80

Objekt	Strasse	Gebäudenummer	Parz. Nr.
	Hauptstrasse 38 und 40	65, 66	25a, 25b
Nebenbau von Doppelwohnhaus	Unterdorf 2 und 4	31	53
	Sulz, Dorfstrasse 11	12	3097
	Sulz, Dorfstrasse 16	94	3217
	Sulz, Reussstrasse 1	89	3102
	Sulz, Dorfstrasse 22	86	3102
Schopf angrenzend an Unterdorf 2, 4	Unterdorf 2 und 4	30 B, 30 A	52, 53
Ehemaliges Bauernhaus mit Schopf	Unterdorfstrasse 3	27	70

Verzeichnis Kulturobjekte gemäss Bauzonenplan

Inventar Nr.	Objekttyp	Strasse Nr.
914 A	Wegkreuze	Hauptstrasse 3
914 E	Wegkreuz	Sulz, Chueweid
914 F	Wegkreuz	Sulz, Dorfstrasse
915	Brunnen	Sulz, Dorfstrasse bei Gebäude Nr. 100

Verzeichnis Naturobjekte gemäss Bauzonenplan

Parzellen Nr.	Objekttyp	Beschreibung
61	Einzelbaum	Linde
126	Einzelbaum	Eiche
126	Einzelbaum	Kugelbirnbaum
3088	Einzelbaum	Linde
3088*	Einzelbaum	Kastanienbaum

*Der Bauzonenplan ist noch nicht nachgeführt

Verzeichnis Naturobjekte gemäss Kulturlandplan

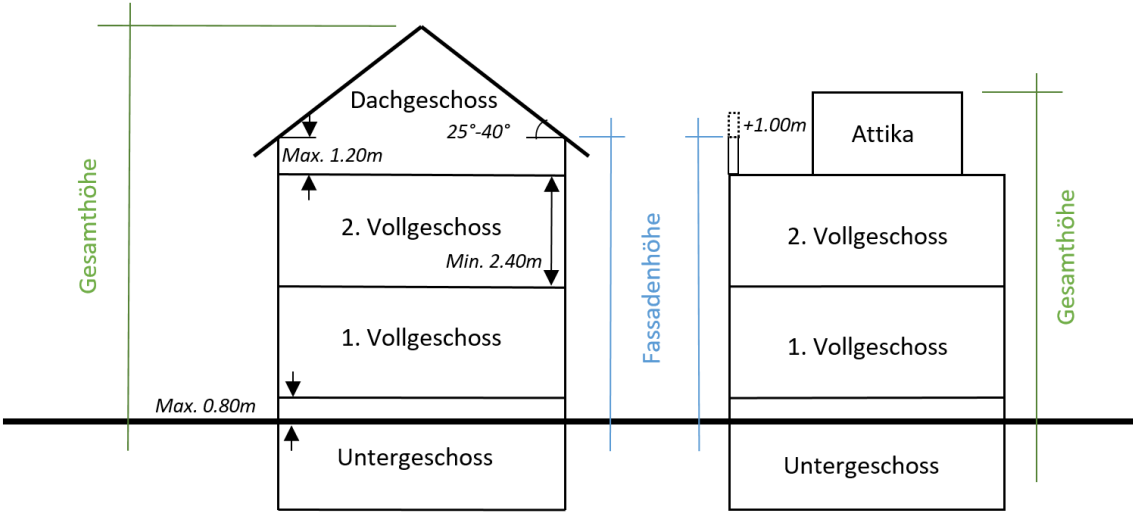
Objektyp	Nr.	Flurname
Einzelbäume	20	Kohlenrüti
Einzelbüsche	1a	Unterrüti
	2	Stetteracher
	3	Langächer
	19b	Ussere Berg
Trockensteinmauern	4a*	Unterrüti
	15	Oberland
	16c	Geissrebe
	17b	Geissrebe-Bändle
	27a	Obermatte
	41	Ussergried-Hängeler
	48	Zilgasse-Leebere
Lesesteinhaufen	4	Chalofen-Steinbühl
	27b	Obermatte
	53	Schibler-Grossmatt
Findlinge	4b*	Unterrüti
	17a	Geissrebe-Bändle
	19c	Ussere Berg
	20	Kohlenrüti
	26	Obermatte

*Der Kulturlandplan ist noch nicht nachgeführt

Verzeichnis Kulturobjekte gemäss Kulturlandplan

Objekttyp	Nr.	Flurname
Wegkreuze	10	Saum-Saumhof
	16a	Geisswald
	20	Kohlenrüti
	27b	Obermatte
	40	Hängeler-Gried
	43	Gälch
Bildstöckli	9	Roggematt
	42	Holenau

Anhang B Baubegriffe und Messweisen



Anhang C Empfindlichkeitsstufen

Lärmschutzverordnung Art. 43 Empfindlichkeitsstufen

¹In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes²¹ gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

²Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Belastungsgrenzwerte für den Strassenlärm (Anhang 3, Lärmschutzverordnung)

2 Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissions- grenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70