Gemeinde Schneisingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:	11. Nov. 2019 bis 10. Dez. 2019
Vorprüfungsbericht vom:	31. August 2023
Öffentliche Auflage vom:	27. Februar 2024 bis 27. März 2024
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	29. November 2024
Genehmigung:	25. Juni 2025

Unverbindliche Kopie der Original-BNO

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

[1] Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst 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.

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

[1] Die wesentlichen Ziele der BNO sind

- das Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen.
- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität, insbesondere entlang den lärmbelasteten Verkehrsachsen.
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile Unter-, Mittel- und Oberschneisingen und des Weilers Widen, durch eine sorgfältige Einpassung von Neu- und Umbauten in die bestehende Siedlungsstruktur.
- eine qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung sowie die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz.
- die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, für Gewerbe, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten.
- die Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in der grossflächigen Arbeitszone Murzlenstrasse.

- die Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Belange des Verkehrs, insbesondere zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.
- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität.
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente.
- die Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des Freizeit- und Erholungsangebotes.
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten.
- die Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und die Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien.

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

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht

1 Innerhalb der im Bauzonenplan als „Bereich für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine gesamthaft koordinierte Erschliessung und Überbauung zu sichern. Für die speziell bezeichneten Bereiche A, B, C und D gelten folgende Zielsetzungen:

A Sorgfältig in die dörfliche Struktur eingepasste Überbauung und Freiraumkonzeption mit respektvoller Reaktion auf die typischen Bauten und möglichst geringen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs;
B Gut in den örtlichen Kontext eingepasste Überbauung mit haushälterischer Bodennutzung und guter Aussenraumqualität;
C Gut eingepasste Überbauung unter Abstimmung allfälliger unterschiedlicher Nutzungen, situationsgerechter Reaktion auf das östlich angrenzende Wohnquartier und sorgfältigem Einbezug des Gewässerraumes entlang des Hünikerbaches;
D Gesamthaft koordinierte Erschliessung mit situationsgerechter Einpassung gewerblicher oder im öffentlichen Interesse liegender Nutzungen.

2 Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Ziele gemäss Absatz 1 auf andere Weise erreichbar sind.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale Richtpläne

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

[2] Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

§ 6

Inventare, Grundlagenpläne

[1] Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten, Kulturobjekte) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte, genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

[2] Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

[3] Die Archäologischen Fundstellen sind im AGIS-Geoportal abrufbar. Bei Bodeneingriffen im Bereich von archäologischen Fundstellen besteht eine Meldepflicht.

§ 7

Innere Siedlungsentwicklung

[1] Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

[2] Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern. Sie stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone DK	2 / 3 **	13 m **	4 m **	---	III	§ 9
Wohnzone 2 W2	2 ****	11.0 m	4 m	8 m ***	II	§ 10
Wohnzone 3 W3	3	14.0 m	5 m	10 m ***	II	§ 10
Spezialwohnzone Aemmert WAe	3	10.0 m	5 m	5 m	II	§ 10 Abs. 3
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	14.0 m	5 m	10 m ***	III	§ 11
Gewerbe- und Wohnzone GW	*	14.0 m	* / § 12 BNO	---	III	§ 12
Arbeitszone Murzlenstrasse A	---	18.0 m	3.5 m	---	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	*	*	*	---	III	§ 14

Festlegung durch Gemeinderat

[2] Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Richtmasse

[3] Die mit ** bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann von diesen Abweichungen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Grosser Grenzabstand

[4] Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit *** bezeichnete Masse) ergebende Freifläche unter Einhaltung des kleinen Grenzabstandes auf der Parzelle anders angeordnet werden.

Vollgeschosse bei bestehenden Bauten

[5] Ragt in der Wohnzone W2 bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse (mit **** bezeichnetes Mass) realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen

[6] In der Zone WG3 dürfen gewerblich genutzte erste Vollgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 9

Dorfkernzone DK

[1] Die Dorfkernzone DK dient der Erhaltung und der sorgfältigen Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile sowie der Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Einzelbäume u.dgl.

[2] Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, Gastronomie, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m^2 Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude und bestehende Landwirtschaft.

[3] Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Vollgeschosszahl, sofern dies wegen der Einpassung der Bauten ins Ortsbild erwünscht ist.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende Geschosshöhen erforderlich ist.

[4] Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind, in Abwägung mit den Erhaltungszielen gemäss Absatz 1 und Absatz 6 zulässig, müssen aber hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen ortstypisch gestaltet und besonders gut in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Sie sollen durch Stellung, kubische Erscheinung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

[5] Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt.

[6] Die dauernde Beseitigung von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, die für das Ortsbild wichtig sind, ist nicht gestattet. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

[7] Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° bis max. 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m^2 Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

[8] Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 1.0 m^2 Einbaugrösse können zugelassen werden und sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Anlagen zur Energiegewinnung sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren und müssen sich farblich gut einpassen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes abgelehnt werden.

[9] Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

[10] Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkierungsanlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen und dgl..

[11] Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Neueindeckungen von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. ist meldepflichtig.

[12] Auf der Parzelle Nr. 550 unterhalb des Obstgartenweges ist entlang der westlichen Bauzonengrenze ein Bereich von 10 m Breite von oberirdischen Gebäuden frei zu halten. Ersatzneubauten müssen einen Abstand von 12 m aufweisen, wobei vorspringende Gebäudeteile diesen Abstand unterschreiten dürfen. Die maximale Höhe ist auf die Oberkante der bestehenden Dachkonstruktion des Hauptgebäudes beschränkt.

§ 10

Wohnzonen W2, W3

[1] Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m^2 Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

[2] Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Gebietes Rindel müssen die Bauten und Anlagen in ihrer äusseren Erscheinung, insbesondere bezüglich Material und Farbe, zu einem ruhigen Gesamtbild führen. In der Regel sind Schrägdächer mit Dachfirstverlauf entlang der Höhenlinien vorzusehen.

Spezialwohnzone Aemmert WAe

[3] Die Spezialwohnzone Aemmert ist für preisgünstigen Wohnraum bestimmt, der sowohl altersgerechtes Wohnen als auch Wohnraum für die jüngere Generation umfasst. Zu diesem Nutzungszweck sind adäquate Gemeinschafts- und Begegnungsräume vorzusehen. Der Gemeinderat sichert diese Nutzungsbeschränkung mittels Anmerkung im Grundbuch.

§ 11

Wohn- und Gewerbezone WG3

[1] Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m^2 Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, für Gastronomie und Landwirtschaft bestimmt.

[2] Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

§ 12

Gewerbe- und Wohnzone GW

[1] Die Gewerbe- und Wohnzone GW ist für gemischte Nutzungen, insbesondere für Klein- und Mittelgewerbe bestimmt. Zugelassen sind Gewerbe, Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m^2 Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude und Landwirtschaft. Ein untergeordneter Wohnanteil bis max. 25% kann zugelassen werden. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

[2] Gewerblich genutzte Bauten und Aussenanlagen müssen sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen die Nachbargrundstücke nicht in unzulässigem Masse beeinträchtigen.

[3] Gegenüber angrenzenden Parzellen, die nicht in der Gewerbe- und Wohnzone liegen, müssen Neubauten einen minimalen Grenzabstand von 4 m einhalten.

[4] Zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung im örtlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 13

Arbeitszone Murzlenstrasse A

[1] Die Arbeitszone Murzlenstrasse A ist für Gewerbe, Produktion, Handel, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung bestimmt. Angestrebt wird ein möglichst vielfältiger Branchenmix mit überregional tätigem sowie mit regional und lokal verankertem Gewerbe. Reine Lagerbauten und -plätze sind nicht, Wohnen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Mit Ausnahme von Abs. 2 sind Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen nicht zugelassen.

[2] Maximal 3‘000 m^2 Verkaufsflächen (Nettoladenfläche) sind zulässig. Davon können max. 1‘000 m^2 Nettoladenfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte beansprucht werden. Zusätzlich sind maximal 3'000 m^2 neue Ausstellungsflächen (jedoch kein Direktverkauf) für nicht verkehrsintensives Gewerbe zulässig, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zu diesem stehen.

[3] Die Baumassenziffer beträgt max. 8 m^3/m^2. Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

[4] Bauten und Anlagen müssen sich gut und zurückhaltend ins Ortsbild und in die Landschaft einfügen. Flachdächer sind, soweit sie nicht zur Gewinnung von erneuerbarer Energie genutzt werden, extensiv zu begrünen.

[5] Die Grünflächenziffer ausserhalb der Gewässerräume beträgt 0.1. Die Grünflächen sind zusammenhängend und mit einheimischer, standortgerechter Vegetation anzulegen. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

[6] Für Erschliessungsanlagen gelten folgende Anforderungen:

a) Hinsichtlich Berechnung der Anzahl Parkfelder für Personenwagen gelten 60% der Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot gemäss VSS-Norm SN 40'281 als Maximalwert.
b) Erschliessungsanlagen sind rationell anzulegen. Dabei sind gemeinsam nutzbare Erschliessungs- und mehrgeschossige Parkierungsanlagen anzustreben.
c) Erschliessungsanlagen sind sorgfältig zu gestalten. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Offene Parkierungsflächen, Fusswege und Plätze sind in der Regel wasserdurchlässig zu gestalten oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.
d) Parkplätze sind mit standortgerechten, einheimischen Grünelementen zu strukturieren.

[7] Der Gemeinderat kann Details zur Art der Nutzung und Gestaltung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Grundeigentümerin regeln.

[8] Der Gemeinderat legt spätestens mit dem Baugesuch der 1. Etappe die Nutzungs- und Volumenverteilung sowie die Erschliessung und Aussenraumkonzeption auf der Basis eines Entwicklungsrichtplanes gemäss § 5 BNO fest, welcher mindestens die gesamte Arbeitszone westlich der Murzlenstrasse umfasst. Er sichert die Inhalte des Entwicklungsrichtplanes gegenüber Dritten gestützt auf einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mittels Anmerkung im Grundbuch.

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

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

[2] Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 Vollgeschosse, wobei aus funktionalen und nutzungsspezifischen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

§ 15

Grünzone GR

[1] Die Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke), sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 16

Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

[2] Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

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

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

[1] Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

[2] Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzonen Kulturland

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

[2] Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstungen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

[3] In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen und Tierwelt beeinträchtigen kann.

[4] Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. Die Einzelstockbehandlung von Problempflanzen ist erlaubt.

[5] Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

[6] Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	**Schutzziel**	**Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen**
Magerwiese, 1 Schnitt	- artenreiche Heuwiese mit sehr hohem Anteil Magerkeitszeigern	- Nutzung als Heuwiese - keine Düngung und Beweidung, mit Ausnahme einer schonenden Herbstweide - Schnittzeitpunkt im Juli
Magerwiese, 2 Schnitte	- artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil Magerkeitszeigern	- Nutzung als Heuwiese - keine Düngung und Beweidung, mit Ausnahme einer schonenden Herbstweide - erster Schnitt ab 15.05.
Feuchte Wiese	- Streuwiese, Riedwiese oder Schilfbestand (je nach örtlicher Situation)	- keine Düngung und Beweidung - Pufferzone schaffen - erster Schnitt ab 01.09.
Uferschutzzone	- Erhaltung und Verbesserung des naturnahen Zustandes von Gelände, Ufer und Ufervegetation sowie der Bachbette.	- gemäss Art. 41 c. GSchV

§ 19

Naturschutzzonen Wald

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

[2] Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

[3] Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

[4] Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Bezeichnung	**Schutzziel**	**Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen**
Eetelbuck W01	– Eichenwald-reservat	– Schutz von Alteichen – junge Eiche fördern und Anlegen neuer Eichenjungwälder – Totholzanteil erhöhen zur Förderung des Mittelspechts
Chüebodetobel W02	– Laubmischwald	– Verjüngung nur sehr langsam weiterziehen (standortheimische Baumarten)
Alpenrosen-reservat W03	– Reservat – Schutz Alpenrosenvegetation	– feine Eingriffe in den Nachbarbeständen, damit genug Licht vorhanden ist (keine brüsken Massnahmen)
Risi W04	– lockerer Laubmischwald mit grosskronigen, alten Eichen entlang Hangkante	– Föhrenanteil bei Durchforstung senken, Eichen begünstigen – keine Räumungen, die wertvollen Nutzholzstämme sollen einzeln genutzt werden
Waldrand Risiloo (Privatwald) W05	– stufige Waldränder – Laubmischwald	– Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe (entspricht der bisherigen Bewirtschaftung) – Waldrandpflege (ist nicht sinnvoll, wenn im angrenzenden Kulturland bis 2 m an die Stockgrenze intensive Landwirtschaft betrieben wird)
Egg W06	– Naturschutzzone	– keine forstliche Nutzung – zu gegebener Zeit fällen der hauptsächlichen Schattenspender
Rindel, Alleried W07	– stufige, artenreiche Laubmischwald	– Einzelbaumnutzung – Waldrandpflege
Däglimoos, Hörndlibuck W08	– Altholz – Laubmischwald	– Einzelbaumnutzung, keine Räumungshiebe – bestehende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen (mit standortgemässen Baumarten), Waldrandpflege
steile Hangkante Hörndlibuck W09	– keine Nutzung	– keine Nutzung (der betroffene Hang eignet sich nicht zur forstlichen Nutzung)

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Schüliberg W10	– Altholz – Laubmischwald	– bestehende Verjüngungen nur sehr langsam erweitern (standortgemässe Baumarten), in Verjüngungen die Eiche berücksichtigen, Überhälter stehen lassen – Bei Durchforstungen grosskronige alte Eichen und Buchen begünstigen; – Totholzanteil erhöhen (durch natürliche Abgänge / bei Nutzungen nur Stammholz nutzen)
Buchenplatz W11	– Eichenwaldreservat	– Schutz von Alteichen – junge Eiche fördern und Anlegen neuer Eichenjungwälder – Totholzanteil erhöhen zur Förderung des Mittelspechts
Strick W12	– Altholz – Laubmischwald – Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	– Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität) – bestehende östlich anschliessende Verjüngungen nur sehr langsam weiterziehen
Platten W13	– Bewirtschaftung mit standortgemässen Baumarten	– Einzelbaumnutzung (die wertvollen Stämme sollen genutzt werden / n- bzw. a-Qualität)
Feuchtgebiete Berg W14	– Feucht- und Nassstandort (Ahorn-Eschenwald mit Lungenkraut)	– Bei Durchforstungen Laubbäume begünstigen – natürliche Verjüngung zulassen
Schlad W15	– Eichenwaldreservat	– Schutz von Alteichen – junge Eiche fördern und Anlegen neuer Eichenjungwälder – Totholzanteil erhöhen zur Förderung des Mittelspechts
Etelweiher W16	– Lichter Wald	– Regelmässige Pflege – Auflichtung, Durchforstung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

[1] Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Schutzzonen im Kulturland überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

[2] Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone und den Schutzzonen im Kulturland. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen bis 50 a pro Anlage sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

[3] Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Hochwasserschutz, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[4] Darüber hinausgehende neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 21

Wildtierkorridor

[1] Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

[2] Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für fest installierte und dauerhafte Zäune, Einfriedungen, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. Weidezäune mit weniger als 1 m Höhe und einem bis drei Drähten oder Bändern können ohne Baubewilligung erstellt werden.

[3] Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 22

Hochwasser-gefahrenzone

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

[2] Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

[3] In der Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

[4] In der Hochwassergefahrenzone 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ 1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

[5] Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

[6] § 36c BauV bleibt anwendbar.

§ 23

Gewässerraumzone

[1] Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

[2] Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

[3] Die Ausdehnung der Gewässerraumzone gilt gemäss Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan.

[4] Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden. Die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV kommen hier nicht zur Anwendung.

§ 24

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb der Bauzonen

[1] Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25

Naturobjekte

[1] Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

[2] Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Bezeichnung	**Schutzziel**	**Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen**
Hecken-, Feld und Ufergehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Artenreichtum möglichst erhöhen - vorgelagerter Pufferstreifen von 3 m Breite - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Waldrand	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Silloballen lagern)
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - ökologische Vernetzung - Kulturrelikt	- bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage ersetzen - Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei geeignetem Ersatz Ausnahmen gestatten - Der Gemeinderat kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Weiher / Amphibienlaichgewässer	- Laichgebiet - Brutbiotop	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - die Nutzung als Fischweiher ist nicht zugelassen
Trockensteinmauer	- Lebensraum für spezifische Tier- und Pflanzenarten	- Mauern unterhalten - übermässigen Bewuchs verhindern
Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Alpenrosenkolonie Chüebode	- Erhaltung des Alpenrosenstandortes	- vgl. W03 (Naturschutzzone Wald)
geomorphologische Objekte	- Erhaltung der geomorphologischen Objekte Bärenlöcher und Erdwall Himmelrich sowie Erratiker Wydemer Erle	- Die Objekte sind zu schonen und dürfen nicht zerstört werden - übermässigen Bewuchs verhindern

[3] Der Gemeinderat kann den Erhalt und Neupflanzungen von Obstgärten durch ein Förderprogramm unterstützen.

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz

[1] Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

[2] Allfällige Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.

[3] Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

[4] Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

§ 27

Kulturobjekte

[1] Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen, Gedenkstein, Grenzstein, Wegweiser, Bachdurchlass, Hohlweg, Quellstollen, Säulenpaar) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

[2] Bei den geschützten Brunnen sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen innerhalb einer vertretbaren Distanz oder ein Ersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen sind möglich.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 28

Weiler

(unverändert gegenüber dem am 30.Oktober 1997 genehmigten § 22 BNO)

[1] Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung sowie eine hinreichende Dauerbesiedlung des Weilers, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des ländlichen Charakters der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

[2] Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus den Nutzungsplänen. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

[3] Bauten im Weiler dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie den Charakter des Weilers nicht stören. Empfindlichkeitsstufe III.

[4] Zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone zulässigen baulichen Massnahmen sind erlaubt:

a) Aus-, Umbau und Umnutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumens. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank-, Schutzräume usw.) ist zulässig.
b) Ersatzbauten auf alten Baustellen.

[5] Vor Beginn der Projektierungsarbeiten sind Bauvorhaben im Weiler dem Gemeinderat zwecks unentgeltlicher Beratung zu melden. Der Gemeinderat zieht die zuständigen kantonalen Fachstellen bei. Baubewilligungen und Vorentscheide dürfen nur mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale erteilt werden.

[6] Alle baulichen Massnahmen müssen sich in das Weilerbild einfügen. Insbesondere müssen die Dachlandschaft und der Charakter der Baukuben erhalten bleiben. Es gelten die Vorschriften der Dorfkernzone (§ 7 BNO) sinngemäss.

[7] Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und -länge werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse.

[8] Pro Wohnung ist ein Garagenplatz vorzusehen. Sämtliche Nebenräume, Garagen und dgl. sind in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für Um-, Aus- und Ersatzbauten werden keine Kubaturerweiterungen bewilligt.

§ 29

Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung SP

[1] Die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung ist für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Haltung von Pensionspferden einschliesslich des bestehenden Wohnraumes bestimmt.

[2] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen und Parkplätze. Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 16 BNO). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

[3] Der Gemeinderat legt die Baumasse, die Dach- und Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes fest. Im übrigen gelten die Bauvorschriften von § 17 Abs. 2 BNO.

[4] Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angabe der Bepflanzung einzureichen.

4. TEIL Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 30

Ausnutzung

[1] Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Bauvolumen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m^2 Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen.

4.2 Abstände

§ 31

Grosser Grenzabstand

[1] In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezonen ist der grosse Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.

[2] Die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche ist auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn:

a) es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,
b) auf eine Baulinie gebaut wird,
c) ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder
d) die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.

§ 32

Kleiner Grenzabstand / Dienstbarkeitsverträge

[1] Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion oder Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden.

§ 33

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

[1] Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

[2] Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

[3] Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 0.80 m sind, müssen zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

§ 34

Abstand gegenüber dem Kulturland

[1] Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdische Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 35

Wärmepumpen, aussen aufgestellt

[1] Aussen aufgestellte Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 4 m aufweisen.

§ 36

Grenz- und Gebäudeabstand

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

4.3 Weitere Definitionen

§ 37

Abgrabungen

[1] Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 8.0 m (z.B. für Garagen, Hauseingänge und Erschliessungsanlagen) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 38

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2 Wohnhygiene

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 40

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

[1] Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfkernzone).

§ 41

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 42

Elementarereignisse

[1] Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden, soweit dies verhältnismässig ist.

[2] Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

5.3 Ausstattung

§ 43

Parkfelder

[1] Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen bemisst sich nach der in § 43 BauV als Richtlinie geltenden VSS-Norm.

[2] Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

[3] Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

§ 44

Velos

[1] Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze bemisst sich nach der in § 43 BauV als Richtlinie geltenden VSS-Norm.

Kinderwagen

[2] In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 45

Mobilitätskonzept Arbeitszone Murzlenstrasse

[1] Spätestens mit dem ersten Baugesuch in der Arbeitszone westlich der Murzlenstrasse ist über das gesamte Areal ein Mobilitätskonzept inkl. Mobilitätsmassnahmen einzureichen. Mit jedem neuen Baugesuch hat die betroffene Bauherrschaft das Mobilitätskonzept zu aktualisieren und einzureichen. Damit ist sicherzustellen, dass die im Areal erzeugten Fahrten das übergeordnete Verkehrsnetz nicht überlasten. Im Besonderen ist auf eine möglichst gedämpfte Verkehrsspitze im motorisierten Individualverkehr hinzuwirken. Bei einer Überlastung des Strassennetzes kann eine Ausfahrtdosierung verfügt werden.

[2] Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümerschaften stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

[3] Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Verbindliche Ziele
b) Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anlieferung und Logistik, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss- / Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benutzens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften
d) Zuteilung von Parkplatz-Teilkontingenten auf die Baubereiche
e) Zweckmässige Parkplatz-Bewirtschaftung
f) Rechtsverbindliche lenkungswirksame Massnahmen
g) Monitoring und jährliches Reporting an Gemeinde und Kanton.

§ 46

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

[1] Bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

[2] Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

[3] Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 47

Entsorgungsanlagen

[1] Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 48

Allgemeine Anforderungen

[1] Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien von § 15e BauV.

[2] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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 einfordern;
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.

Siedlungsrand

[3] Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedungen sind zu vermeiden.

§ 49

Dachgestaltung

[1] Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfkernzone und Weilerzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

[2] Mit Ausnahme begehbarer Terrassen und von Solaranlagen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 50

Aussenraumgestaltung

[1] Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

[2] Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und am Hang nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein. Stützmauern sind in der Regel zu begrünen.

[3] Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.

[4] Entlang der exponierten Siedlungsränder müssen einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden und die Terraingestaltung hat sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

[5] Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 51

Zuständigkeit

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

§ 52

Gebührenreglement

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

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 53

Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teilrevisionen aufgehoben:

a) Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 10. März 1992
b) Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 30. Mai 1997
c) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 30. Mai 1997
d) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 26. Mai 2006
e) Teiländerung Gewerbe- und Industriezone vom 24. März 2010

[2] Von der Aufhebung ausgenommen wird § 22 der BNO vom 28. Oktober 1997.

§ 54

Übergangsrecht

[1] Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

§ 55

Inkrafttreten

[1] Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Naturschutzzonen im Kulturland § 18 BNO	
Magerwiese, 1 Schnitt	
M08	artenreiche Magerwiese Egg
M10	artenreiche Magerwiese Egg
M11	artenreiche Magerwiese Egg
Magerwiese, 2 Schnitte	
M01	artenreiche Magerwiese Wasserreservoir Schüliberg
M06	artenreiche Magerwiese Strassenböschungen Rindel
M09	artenreiche Magerwiese Egg
M12	artenreiche Magerwiese Haldewise
M13	artenreiche Magerwiese Egg
M14	artenreiche Magerwiese Brüggli
Feuchte Wiese	
S02	Feuchtgebiet Schofbrünneli

Naturschutzzonen im Wald § 19 BNO		
W01	Etelbuck	Eichenwaldreservat
W02	Chüebodetobel	Laubmischwald
W03	Alpenrosenreservat	Alpenrosenvegetation
W04	Risi	lockerer Laubmischwald mit grosskronigen, alten Eichen entlang der Hangkante
W05	Waldrand Risiloo	stufige Waldränder, Laubmischwald
W06	Egg	Naturschutzzone
W07	Rindel-Alleried	stufige, artenreiche Laubholzbestände
W08	Däglimoos, Hörnlibuck	Altholz, Laubmischwald
W09	steile Hangkante Hörnlibuck	Altholz
W10	Schüliberg	Altholzgebiet, Laubmischwald
W11	Buchenplatz	Eichenwaldreservat
W12	Strick	Altholz, Laubmischwald
W13	Platten	Laubmischwald
W14	Feuchtgebiete Berg	Feucht- und Nassstandort (Ahorn-Eschenwald mit Lungenkraut)
W15	Schlad	Eichenwaldreservat
W16	Etelweiher	Lichter Wald

Naturobjekte § 25 BNO	
Hecken, Feld- und Ufergehölz	
H01	Hecke Böde
H02	Hecke Böde
H03	Hecke Wasserreservoir Schüliberg
H04	Hecke Bürzel
H06	Ufergehölz entlang Sagibach
H07	Ufergehölz entlang Sagibach
H08	Hecke Platte
H09	Hecke alte Kiesgrube Brüggli
H10	Hecke alte Kiesgrube Brüggli
H11	Ufergehölz entlang Sagibach
H12	Hecke Brüelwise
H13	Hecke Kreuzhof
H14	Hecke Kreuzhof
H15	Hecke Burgel
H16	Hecke Burgel
H17	Hecke Farächer
H20	Hecke Farächer
H21	Hecke Wolfgreppe
H22	Hecke Wolfgreppe
H23	Hecke Alleried
H24	Hecke Alleried
H25	Hecke Wasserreservoir Chüebode
H30	Hecke Egg
H31	Hecke Egg
H32	Hecke Egg
H33	Hecke Egg
H34	Hecke Egg
H35	Hecke Egg
H37	Hecke Eichhalde
H38	Ufergehölz Goldbach
H39	Ufergehölz Goldbach

Waldränder	
R07	Waldrand Schlad
R10	Waldrand oberhalb Rindel
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	
B11	2 Nussbäume Dorfeingang Böde
B15	grosse Linde beim Sagibach
B17	Linde in Weggabelung Spirewis / Wisshus
B25	grosse Blutbuche Obere Bergstrasse
B35	2 Nussbäume Dorfeingang Hünike
B44	grosse Eiche unterhalb Waldhof
B54	Linde bei denkmalgeschütztem Haus Widenstrasse
B61	3 Kastanien beim Schlössli
B63	Linde vor Schlössli
B76	Kirschbaum mit Efeu bewachsen („Herzlibaum“) Nägeler
B78	2 Hochstamm-Birnbäume, 2 Hochstamm- Apfelbäume
Weiher	
F01	Weiher im Wald Rütene
F02	Tümpel im Wald Rütene
F03	Etel Weiher im Wald, Quellgebiet Chrützlibach
F04	2 Tümpel im Wald Rütene
F05	Weiher im Wald Däglimoos südlich Alpenrosen
F06	Tümpel im Wald Däglimoos südlich Alpenrosen
F07	2 Tümpel im Wald Däglimoos südlich Alpenrosen
F08	Amphibiengewässer Widen
F09	Amphibiengewässer Egg
F10	Amphibiengewässer Wolfgreppe
F11	Amphibiengewässer Grüebli
Trockensteinmauer	
T03	Trockensteinmauer zwischen Feissel und Bächliacher
Aussichtspunkte	
A02	Aussichtspunkt Moos
A05	Aussichtspunkt Farächer
A06	Aussichtspunkt Egg
A07	Aussichtspunkt Zilacher
Naturobjekte im Wald	
N01	Alpenrosenkolonie Chüebode (vergl. W03)
N02	Bärenlöcher / Erdwall Himmelrich
N03	Erratiker (Findling), Wydemer Erle

Gebäude mit Substanzschutz § 26 BNO	
SSI902	Pfarrhaus, Friedhofweg 85
SSI903	Gemeindehaus, Schladstrasse 2
SSI904	ehemaliges Schulhaus an der Antonius-Kapelle, Zelglistrasse 1
SSI905	Gasthaus “Löwen“, Dorfstrasse 39
SSI906	Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses Nr. 68, Dorfstrasse 38 / 40
SSI907	Bauernhaus, Widenstrasse 1
SSI908	Bauernhaus, Hünikerstrasse 10
SSI909	Bauernhaus, Hünikerstrasse 15
SSI910	Wohnhaus “Wysshus“, Wysshus 26
SSI913	bäuerlicher Vielzweckbau, Dorfstrasse 28
SSI914	bäuerlicher Vielzweckbau, Dorfstrasse 16

Kulturobjekte § 27 BNO	
K01	Wegkreuz Kreuzhof (SSI911E)
K02	Brunnen Böde
K06	Brunnen Früezelg (SSI912I)
K12	Brunnen Hünikerstrasse (SSI912H)
K13	Wegkreuz Hünikerstrasse (SSI911D)
K14	Hohlweg “Hohlweg“
K16	Brunnen Gass (SSI912J)
K17	Wegkreuz Schofbrünneli (SSI911B)
K18	Hohlweg Wolfgreppen
K19	Brunnen Wasserreservoir Chüebode
K20	Hohlweg Wydemer Erle
K21	Gedenkstein Verena Köfer, Wydemer Erle
K22	Hohlweg Rindelstrasse
K23	Brunnen vor Kirche Oberschneisingen (SSI912B)
K24	Brunnen Kirche Oberschneisingen
K26	Brunnen Rainweg (SSI912C)
K27	Brunnen Alte Siglistorferstrasse (SSI912D)
K31	Brunnen bei Schlössli (SSI912G)
K33	Brunnen vis à vis Leuehof
K34	Brunnen Grosswise
K35	Brunnen Weiler Wyde (SSI912K)
K36	Brunnen “Zentrum“ Weiler Wyde (SSI912L)

Kulturobjekte § 27 BNO (Fortsetzung)	
K37	Wegkreuz Weiler Wyde
K39	Wegkreuz Schulstrasse
K40	Brunnen Zelglistrasse (SSI912F)
K41	Friedhofkreuz (Missionskreuz) Oberschneisingen (SSI911A)
K42	Brunnen Rindelhof (SSI912A)
K43	Bachdurchlass Goldbach (SSI915)
K44	Wegweiser Schladwald (SSI916)
K45	"Langi Stei" (Grenzstein) am Zurziweg
K47	Trinkwasser-Brunnen beim Forsthaus, Boowald (Däglimoos)
K49	Gussbrunnen (Trinkwasser) an der Mauer des Pfarrgartens
K50	Quellstollen, oberhalb Friedhofweg, 1748 / Erweiterung 1865
K56	Säulenpaar des ehemaligen Vorzeichens der Kirche
K57	Brunnen alte Siglistorferstrasse (SSI912E)

ORIENTIERUNGSINHALT

Kantonale Denkmalschutzobjekte	
SSI001	röm. – kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Oberschneisingen
SSI002	Kapelle St. Antonius Schladstrasse, Mittelschneisingen
SSI003	Schlösschen Schlössliweg 3 (Gebäude Nr. 60)
SSI004	Riegelhaus Schulstrasse 1 (Gebäude Nr. 43)
SSI005	Bäuerlicher Vielzweckbau Schlössliweg 2 (Gebäude Nr. 60)