

Gemeinde Dottikon

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige BNO

Letzte
Beschluss Gemeindeversammlung: 14. November 2003
Genehmigung Regierungsrat: 31. März 2004

Teiländerung BNO (§§ 10, 22, 26, 29, 40a)
Beschluss Gemeindeversammlung: 19. Juni 2009
Genehmigung Regierungsrat: 13. Januar 2010

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell

und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,

schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand; kantonale Vorprüfung / Mitwirkung, 15. August 2022

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

§ 1

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

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ² Hinweise auf das übergeordnete Recht finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. TEIL RAUMPLANUNG

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

§ 1

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

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- (Abs. 2 aufheben)*

2. TEIL RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

- Kommunale Planungsgrundsätze / -ziele
- (Hauptziele aus REK Dottikon)*
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient
- dem Erhalt und der Entwicklung eines attraktiven Ortszentrums mit verschiedenartigen Publikumsnutzungen
 - dem sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen dörflichen Struktur
 - einer massvollen und - nach Möglichkeit - kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung
 - der bestmöglichen Nutzung grossflächiger Arbeitsplatzzonen mit Vermeidung unerwünschter Immissionen
 - der Unterstützung gewerblicher Nutzungen im kleinteiligen örtlichen Kontext
 - einer dem jeweiligen Ort angemessenen Integration und Qualität von Bauten und Anlagen
 - einer gesamthaft optimierten Abstimmung von Siedlung und Verkehr, in welcher den Bedürfnissen aller Verkehrsträger angemessen Rechnung getragen wird
 - der Gewährung genügender Entwicklungsspielräume für die landwirtschaftliche Nutzung, um wirtschaftlich produzieren zu können.

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

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

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

² Der Gestaltungsplan Bleicheweg bezweckt eine gesamtheitlich geplante Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung mit Sicherstellung einer sorgfältigen Einpassung im Umfeld der geschützten Bauten und der in den Grundzügen zu erhaltenden parkartigen Umgebung. Die bauliche Dichte hat sich an diesen Zielsetzungen zu orientieren.

³ Innerhalb der im Bauzonenplan als „bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder eine bessere Gesamtlösung für die Überbauung zu sichern. Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen, wenn der Zweck der bedingten Gestaltungsplanpflicht auf andere Weise erfüllt werden kann.

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten „Perimeters Richtkonzept Dorfkerne“ hat sich die Überbauung an den Grundsätzen des Richtkonzeptes zu orientieren. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes abweichende Bestimmungen gegenüber den Einpassungsbestimmungen der BNO zulassen und eine Aufhebung des Volumenschutzes zugestehen. Bezüglich der Dachformen sind keine Abweichungen gestattet. Gestaltungspläne müssen mindestens erschliessungstechnisch und räumlich zusammenhängende Teilgebiete beinhalten.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen oder sinnvoll abgegrenzte Teilgebiete davon dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Gestaltungsplanpflicht

Bedingte Gestaltungsplanpflicht
Parz. 1117
139 / 1008 / 1009
995 / 998 / 1372
298 / 312 (Tuboly)

Perimeter Richtkonzept Dorfkerne

Kommunale
Pläne

§ 3

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümergebundene Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Weitere Pläne und Inventare (Verkehrsrichtplan, Entwicklungsplan, Landschaftsplan, Versorgungsplan und dergleichen) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu.

³ Der Gemeinderat erstellt bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

(Abs. 1 aufheben)

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

Inventare /
Grundlagenpläne

² Die Inventare (wie etwa über Schutzzonen, Naturobjekte, Gebäude, Kulturobjekte) und die Grundlagenpläne (wie etwa genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und als Vollzugshilfe zur Umsetzung der Planungsgrundsätze / -ziele.

§ 6

Innere
Siedlungs-
entwicklung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt.

² Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein. Sie unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen. Zu diesem Zweck wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

2.4 Mehrwertausgleich

§ 7

Mehrwertabgabe

¹ Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, für planerisch zugestandene Massnahmen, die den Wert des Grundstücks steigern, eine Mehrwertabgabe mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

¹ Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W1	0.40	7.00 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II *	§ 6
Wohnzone W2	0.50	7.00 m	4.00 m	6.00 m	30.00 m	II *	§ 6
Wohnzone W3	0.60	9.50 m	5.00 m	8.00 m	40.00 m	II *	§ 6
Wohn- und Gewerbezone WG	0.60 (0.50**)	7.50 m	4.00 m	6.00 m	40.00 m	III	§ 7
Zentrumzone Z	0.70 (0.60**)	10.00 m	5.00 m	8.00 m	---	III	§ 8
Arbeitszone A1	---	14.00 m	***	---	---	III	§ 9
Arbeitszone A2	---	16.00 m	***	---	---	IV	§ 10
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA	---	---	***	---	---	II *	§ 11
Grünzone G	---	---	---	---	---	---	§ 12

* Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung, in allen übrigen Bereichen die Empfindlichkeitsstufe II.

** maximaler Anteil Wohnen

*** Grenzabstand = 1/2 der effektiven Gebäudehöhe, minimal jedoch 5.00 m.

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Max.< Ausnutzung	Max. Fassadenhöhe ¹⁾	Max. Gesamthöhe	Grenzabstand		Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross			
Zentrumzone Z	(0.80)	(10.00 m)	(15.00 m)	(5.00 m)	---	---	III	§ 9
Dorfzone D	(0.70)	(8.00 m)	(12.50 m)	(4.00 m)	---	---	III	§ 10
Spezialzone Tieffurt ST	§ 11	§ 11	§ 11	§ 11	---	---	III	§ 11
Wohn- und Gewerbezone WG	0.60	8.50 m	12.00 m	4.00 m	6.00 m	40.00 m	III	§ 12
Wohnzone W3	0.60	10.00 m	13.00 m	5.00 m	8.00 m	40.00 m	II	§ 13
Wohnzone W2	0.50	7.50 m	11.00 m	4.00 m	6.00 m	30.00 m	II	§ 13
Arbeitszone A1	---	---	14.00 m	5.00 m	---	---	III	§ 14
Arbeitszonen A2 / A3	---	20.00 m (in A2)	§ 15 Abs. 5 (in A3)	x	---	---	IV	§ 15
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA	---	§ 16	§ 16	x	---	---	III	§ 16
Grünzone G	---	---	---	---	---	---	---	§ 17

¹⁾ Messweise Fassadenhöhe:

- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss erhöht sich die Fassadenhöhe um 3.2 m, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Grundsätzliches:

- Ausnützungsziffer; bzgl. Nichtanrechnung Dach- / Untergeschosse siehe § 26 Abs. 1 aBNO, neu Dach- / Attika-, Untergeschosse nicht mehr anrechnen.
- Höhenmasse gemäss IVHB; 2 von 3 Massen; aus Vollgeschosszahl, Fassadenhöhe und Gesamthöhe
- Flexibilisierung der Masse in Zentrumzone bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Qualitätsvorgaben
- Höhen in Arbeitszone mit Gestaltungsplan / Planungsabsichten abgeglichen
- Beibehaltung Gebäudelänge
- Verzicht auf Mehrlängenzuschlag (§ 27 aBNO)
- Einführung Grünflächenziffer in Wohnzonen, vgl. § 50 BNO
- Aufhebung W1; Überführung in W2

Zusammengefasste bzw. spezielle Themen:

- Erweiterte Bewilligungspflicht Zonen Z, D; vgl. § 48 Abs. 2 BNO
- Frühzeitige Beratung / Voranfrage; vgl. § 6 Abs. 2 BNO
- Gemeinschaftliche Parkierung, darauf ausrichten; vgl. 45 BNO
- Umgang mit Solaranlagen; bzgl. Zone D siehe § 10 Abs. 4 BNO

§ 8

Zentrumszone
Z

¹ Die Zentrumszzone Z umfasst den historischen Dorfkern sowie Flächen für bestehende und zukünftige Nutzungen, welche den Zentrumsscharakter fördern. Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere solche mit einer öffentlichen Funktion oder grösserem Publikumsverkehr.

² Um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, werden in dieser Zone an die Gestaltung der Bauten und Freiräume besonders hohe Anforderungen gestellt. Neubauten sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie mit den bestehenden Gebäuden harmonieren und die historische Entwicklung des Dorfkerns ablesbar bleibt. Dies gilt insbesondere entlang der wichtigsten Strassenräume (Kantonsstrassen und Kirchstrasse) sowie im Umfeld geschützter Bauten.

³ Der Gemeinderat kann eine Reduktion der zonengemässen Grenzresp. Gebäudeabstände bewilligen, wenn dies eine ortsbaulich bessere Lösung ermöglicht und weder die Wohnhygiene noch die Nachbarinteressen wesentlich beeinträchtigt werden.

⁴ Bauwillige haben zur Abklärung der Randbedingungen frühzeitig, nach Möglichkeit vor Beginn der Projektierung, mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf eine fachliche Beratung vermitteln und ergänzende Auflagen bezüglich der Lage und Gestaltung von Bauten und Freiräumen sowie der Bepflanzung erlassen.

Zentrumszone
Z

³ Die mit „x“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze / -ziele unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ In den im Bauzonenplan mit Punktraster dargestellten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 9

¹ Die Zentrumszzone Z dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung des Dorfzentrums mit ortsbaulichem Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden, ortstypisch gestalteten Aussenräumen und einer attraktiven Nutzungsdurchmischung.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungen und Gewerbe sowie Verkaufsflächen (Nettoladenflächen) bis max. 500 m² pro Gebäude, Gastronomie und Wohnen. Innerhalb des im Bauzonenplan speziell bezeichneten Standortes sind mittelgrosse Verkaufsflächen bis bis max. 2'000 m² Nettoladenflächen zugelassen.

³ Um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, werden in dieser Zone an die Gestaltung der Bauten und Freiräume hohe Anforderungen gestellt. Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des Dorfzentrums beitragen. Durch ortsbaulich bezugnehmende Anordnungen sollen gut gestaltete, attraktive Freiflächen (Strassenräume, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden. Dies gilt insbesondere entlang der wichtigsten Strassenräume (Kantonsstrassen und Kirchstrasse) sowie im Umfeld geschützter Bauten.

⁴ In den nicht schraffierten Bereichen nordöstlich der Bünz sind Hauptbauten mit Satteldächern von mind. 35° und max. 45° Neigung zu versehen. Für Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet.

§ 10

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der alten Dorfteile mit den örtlich typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie max. 200 m² Verkaufsflächen (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnen.

§ 7

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² Der grosse Grenzabstand ist nur bei Gebäuden resp. Gebäudeteilen mit mehr als einer Wohneinheit einzuhalten.

³ Oberirdische Verkehrsanlagen und Abstellflächen für Fahrzeuge oder Material sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁵ Innerhalb der rot bandierten Fläche gelten besondere Vorschriften, um den bestehenden Charakter der Gebäudegruppe Tieffurt sowie eine beschränkte Entwicklung in diesem Gebiet zu sichern. Unter Wahrung der Schutzziele gemäss kant. Denkmalschutzdekret resp. § 21 BNO sind innerhalb der bestehenden Gebäude Umbauten und Umnutzungen möglich, selbst wenn dabei die zonengemässen Massvorschriften inkl. Ausnützungsziffer nicht eingehalten werden.

Neubauten müssen einen Gewerbeanteil von mindestens 2/3 aufweisen. Ihr Abstand gegenüber der Tieffurtstrasse kann auf 1.50 m reduziert werden. Sie sind besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Zur Sicherung dieses Ziels kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung erlassen.

Die Gewässerfläche des bestehenden Mühlekanals ist Bestandteil der Zone WG und kann bei einer allfälligen Aufhebung des Kanals entsprechend genutzt werden.

§ 11

¹ Die Spezialzone Tieffurt ST bezweckt die Erhaltung der geschützten Gebäude und eine gesamthaft geplante, sorgfältige Entwicklung der Gebäudegruppe mit einer situationsgerechten Einpassung in den landschaftlichen Kontext und zweckmässiger Erschliessung von der Hendschikerstrasse.

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft und Wohnen. Verkaufsflächen sind nur bis insgesamt 500 m² für an Ort verarbeiteter Güter und als Ausstellungsflächen von an Ort ansässiger Handwerksbetriebe zugelassen. Mindestens ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche ist gewerblich zu nutzen. Der minimale Nutzungsanteil ist je Etappe auszuweisen. Gegenüber der Tieffurtstrasse kann der Abstand auf 2.00 m reduziert werden.

³ Bestehende Gebäude können saniert, umgebaut und angemessen erweitert werden. Voraussetzung dafür sind gestalterisch einwandfrei mit den Hauptgebäuden in Erscheinung tretende Lösungen. Nutzungsänderungen und -erweiterungen sind nur soweit zulässig, als eine verkehrstechnisch normgerechte Lösung ausgewiesen werden kann.

⁴ Neubauten erfordern eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösung, die mit dem Gesamtensemble harmoniert und die eine Umgebungsgestaltung aufweist, welche Bezug zum Flussraum nimmt. Die Höhen haben sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze ist eine unterirdische oder in Gebäude integrierte Parkierung sicher zu stellen ist. Davon abweichende, wesentlich intensivere Nutzungen und höhere Gebäude erfordern einen Gestaltungsplan.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen sorgfältig zu gestalten und in die dörflichen Strukturen einzupassen. Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Höhenmasse.

⁴ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die sorgfältig in die Dachfläche integriert werden müssen.

⁵ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

§ 7

⁴ Die orange bandierte Fläche ist für gewerbliche Bauten und Lagerflächen bestimmt. Zusätzlich ist eine Wohneinheit für den Betriebsinhaber oder die -inhaberin sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es gilt eine Baumassenziffer von maximal 1.7. Bauten und Anlagen sind aufgrund der exponierten Lage besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Zur Sicherung dieser Ziele kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung erlassen.

§ 6

Wohnzonen
W1, W2 / W3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Auf die landschaftlich exponierten Lagen im Gebiet "Luegeten / Ziegelmatte" ist bei der Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung besonders Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen von mehr als 2.50 m sind nicht zulässig. Stützbauwerke sind auf ein Minimum zu reduzieren, wenn möglich als Leberbau auszuführen oder bei Massivbauweise zu begrünen.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

§ 12

Wohn- und
Gewerbezone
WG

¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG sind situationsgerecht eingepasste Volumina zu sichern, die sich gut in den örtlichen Kontext einfügen und den Strassenraum räumlich fassen. Die Vorplatzbereiche und die Aussenräume sind unter Beachtung aller Nutzeransprüche sorgfältig zu gestalten.

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft und Wohnen. Max. 200 m² Verkaufsflächen (Nettoladenfläche) pro Gebäude können bewilligt werden.

Areal Karl Gisi

³ Die im Bauzonenplan schraffierte Fläche ist für gewerbliche Bauten und Lagerflächen bestimmt. Zusätzlich ist eine Wohneinheit für den Betriebsinhaber oder die -inhaberin sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es gilt eine Baumassenziffer von maximal 1.7. Bauten und Anlagen sind aufgrund der exponierten Lage besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Zur Sicherung dieser Ziele kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung erlassen.

Areal Folien Fischer

⁴ Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche sind Abweichungen gegenüber den in § 8 BNO festgelegten Massen (Ausnutzung, Höhen) zulässig, sofern das gesamte Areal rein gewerblich genutzt wird und die umliegende Bauten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

§ 13

Wohnzonen
W2 / W3

¹ Die Wohnzonen __ W2 und W3 dienen __ dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben auf bestehende Strukturen Rücksicht zu nehmen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² __ In der Wohnzone W3 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

§ 9

Arbeitszone
A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohem Schwerverkehrsaufkommen sind nicht zulässig.

² Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber / -innen sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung, Dachform und Begrünung, erlassen. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.

§ 10

Arbeitszone
A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohem Schwerverkehrsaufkommen sowie Verkaufsf lächen sind nicht zulässig

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung, Dachform und Begrünung, erlassen. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 10 % einzuhalten. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.

⁵ Innerhalb der in der Arbeitszone A2 farbig bandierten Fläche werden die allgemeinen Zonenbestimmungen durch einen Gestaltungsplan ergänzt. Dieser regelt namentlich die Waldabstände durch differenzierte Waldbaulinien, hält erhaltenswerte Naturelemente (Hecken usw.) sowie arealinterne Massnahmen zum ökologischen Ausgleich fest und zeigt die Grundzüge der Bebauung sowie die Anschlusspunkte der externen Erschliessung auf. Im Rahmen dieses Gestaltungsplans kann die zulässige Gebäudehöhe bis auf maximal 25.00 m erhöht werden.

⁶ Innerhalb der weiss schraffierten Fläche der Arbeitszone A2 Wohlerstrasse sind insbesondere Verkehrs- und Lagerflächen sowie Abstellplätze, jedoch keine Hochbauten zulässig.

§ 14

Arbeitszone
A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist für mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohem Schwerverkehrsaufkommen sowie Verkaufsf lächen sind nicht zulässig.

² Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber / -innen sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung, Dachform und Begrünung, erlassen. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Die anrechenbaren Grünflächen und entsprechende Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen.

§ 15

Arbeitszonen
A2 / A3

¹ Die Arbeitszonen A2 / A3 ist für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohem Schwerverkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Verkauf von an Ort verarbeiteter Güter bis 500 m² pro Standort sind zulässig, ebenso Ausstellungsflächen ohne Direktverkauf bis 2'500 m².

² Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung, Dachform und Begrünung, erlassen. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

³ Die anrechenbaren Grünflächen und entsprechende Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie am Siedlungsrand anzuordnen.

⁴ Innerhalb der Arbeitszone A2 werden die allgemeinen Zonenbestimmungen durch einen Gestaltungsplan ergänzt. Dieser regelt namentlich die Waldabstände durch differenzierte Waldbaulinien, hält erhaltenswerte Naturelemente (Hecken usw.) sowie arealinterne Massnahmen zum ökologischen Ausgleich fest und zeigt die Grundzüge der Bebauung sowie die Anschlusspunkte der externen Erschliessung auf. Im Rahmen dieses Gestaltungsplans kann die zulässige **Fassadenhöhe** bis auf maximal 25.00 m erhöht werden.

(bisherigen Abs. 6 streichen)

⁵ Innerhalb der Arbeitszone A3 dürfen Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 429.00 m ü.M. erstellt werden.

(Grünflächenziffer in § 50 Abs. 5 BNO enthalten)

(Grünflächenziffer in § 50 Abs. 5 BNO enthalten)

(vgl. Gestaltungsplan EMS-Dottikon AG vom 31.03.2004)

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

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

² Der Gemeinderat legt die zulässigen Gebäudemasse und die internen Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 12

Grünzone
G

¹ Die Grünzone dient aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes als Trennfläche und als Erholungsgebiet.

² Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone dienenden Bauten freizuhalten. Zulässig sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, welche dem Zonenzweck dienen.

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

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

² Der Gemeinderat legt die zulässigen Gebäudemasse und die internen Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 17

Grünzone
G

¹ Die Grünzone dient aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes als Trennfläche und als Erholungsgebiet.

² Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone dienenden Bauten freizuhalten. Zulässig sind Spazierwege und Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) __, welche dem Zonenzweck dienen.

³ Innerhalb der Grünzone Tieffurtareal sind max. 2 Kleinbauten mit einer Gebäudeflächen von max. je 10 m² zugelassen.

Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 13

Landwirtschaftszone L¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) sind unter Vorbehalt von Absatz 4 bis 50 a pro Anlage zulässig, soweit keine überwiegenden - insbesondere keine landwirtschaftlichen - Interessen entgegenstehen.

⁴ Innerhalb der im Kulturlandplan bezeichneten Aufforstungsflächen sind im Rahmen der Zweckbestimmung von § 21 Ersatzaufforstungen oder ökologische Ausgleichsmassnahmen von mehr als 50 a gestattet.

⁵ Die gestrichelt schraffierten Bereiche der Landwirtschaftszone bezeichnen Gebiete, welche der Sicherung von Siedlungstrenngürteln dienen. Innerhalb dieser Flächen sind Hochbauten mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² nicht zulässig.

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18

Landwirtschaftszone¹ 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.

(Abs. 4 wird aufgehoben)

(Abs. 5 neu in eigenem § 26 BNO geregelt)

§ 19

Bauten in der Landwirtschaftszone¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² __ Die **Baumasse** und **Abstände** werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein **Grenzabstand** aus der halben **Fassadenhöhe**, mindestens jedoch 4 m

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Intensiv-
Landwirtschaftszone
IL

¹ Die Intensiv-Landwirtschaftszone IL ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinaus gehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sowie auf den Standort angewiesen sind und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Die Zone IL "Berg" dient dem produzierenden Gemüse- und Gartenbau.

⁴ Die Zone IL "Rotenbühl" dient der Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse. Hochbauten sind nur innerhalb des blau punktierten Perimeters zulässig.

⁵ Die Bauvorschriften richten sich nach § 14 BNO.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Spezialzone
Rotenbühl
SPR

¹ Die Spezialzone Rotenbühl ist bestimmt für Bauten und Anlagen, welche in Zusammenhang mit der angrenzenden Intensivlandwirtschaftszone stehen sowie dem Verkauf der entsprechenden Produkte, gartenbaulicher Hilfsmittel und Geräte dienen. Neben den Bauten und Anlagen für die Produktion ist das Erstellen von maximal 1'500 m² geschlossenen oder überdeckten Verkaufsflächen sowie 80 Parkplätzen zulässig.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 14 BNO.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 20

Spezial-
landwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinaus gehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sowie auf den Standort angewiesen sind und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Die Zonen ___ "Berg" und "Sandmatt" dienen dem produzierenden Gemüse- und Gartenbau.

⁴ Die Zone ___ "Rotenbühl" dient der Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse. Hochbauten sind nur innerhalb des blau punktierten Perimeters zulässig.

⁵ Die Bauvorschriften richten sich nach § 19 BNO.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 21

Spezialzone
Rotenbühl
SPR

¹ Die Spezialzone Rotenbühl ist bestimmt für Bauten und Anlagen, welche in Zusammenhang mit der angrenzenden Speziallandwirtschaftszone stehen sowie dem Verkauf der entsprechenden Produkte, gartenbaulicher Hilfsmittel und Geräte dienen. Neben den Bauten und Anlagen für die Produktion ist das Erstellen von maximal 1'500 m² geschlossenen oder überdeckten Verkaufsflächen sowie 80 Parkplätzen zulässig.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 19 BNO.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

- Materialabbauzone
- ¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind.
 - ² Der eigentliche Materialabbau setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus.
 - ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
 - ⁴ Bei der Rekultivierung sind 10% der Fläche naturnah zu gestalten (Hecken, Magerwiesen, Kiesflächen usw.).

Schutzzonen

§ 19

- Uferschutzzone
- ¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone umfasst - wo nicht speziell bezeichnet und vermasst - beidseits der Gewässer einen Streifen von 3.00 m ab Uferlinie resp. Grenze Gewässerparzelle bei vermarkten Gewässern.
 - ² Veränderungen am Gewässer sowie an der Uferbestockung sind verboten, ebenso Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Umbruch, Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln. Vor- behalten bleiben Gewässerrenaturierungen und vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen, bewilligte Einleitungen sowie notwendige Erschliessungs- und Gewässerschutzanlagen (Regenbecken, Schächte, Kanäle usw.).

§ 22

- Materialabbauzone
- ¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind.
 - ² Der eigentliche Materialabbau setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Kantons erteilte Baubewilligung voraus.
 - ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
 - ⁴ Bei der Rekultivierung sind 10% der Fläche naturnah zu gestalten (Hecken, Magerwiesen, Kiesflächen usw.).

3.4 Schutzzonen

§ 23

- Naturschutzzonen Kulturland
- ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tieren.
 - ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
 - ³ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.
 - ⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Naturschutzzone Rüteli	- Feuchtgebiet / Laichgebiet / Biotop - Hochstaudenflur, Heckenfragmente und Kleinstrukturen für Amphibien, ein vielfältiger Lebensraum	- Streuschnitt im Herbst / Winter - Kein Befahren
Uferschutzzone	- Erhaltung und Verbesserung des naturnahen Zustandes von Gelände, Ufer und Ufervegetation sowie der Bachbette	- gemäss Art. 41 c. GSchV

§ 18

Naturschutzzone
Wald

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

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

³ Bei der Bewirtschaftung der Naturschutzzone "Rotenbühl" ist auf die speziellen Schutzziele des Frauenschuhstandortes Rücksicht zu nehmen. Im Interesse eines wirksamen Schutzes kann der Gemeinderat ein partielles Betretungsverbot, verbunden mit einer Einzäunung, erlassen.

⁴ Die Naturschutzzone Chüehau / Mösli / Hofguet bezeichnet ein Gebiet mit naturvorrangiger, ökologischer Bewirtschaftung. Innerhalb der Totholzinsel im nördlichen Teil ist auf die langfristige forstliche Nutzung zu verzichten.

Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

§ 24

Naturschutzzone
Wald

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

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

³ Bei der Bewirtschaftung der Naturschutzzone "Rotenbühl" ist auf die speziellen Schutzziele des Frauenschuhstandortes Rücksicht zu nehmen. Im Interesse eines wirksamen Schutzes kann der Gemeinderat ein partielles Betretungsverbot, verbunden mit einer Einzäunung, erlassen.

⁴ Die Naturschutzzone Chüehau / Mösli / Hofguet bezeichnet ein Gebiet mit naturvorrangiger, ökologischer Bewirtschaftung. Innerhalb der Totholzinsel im nördlichen Teil ist auf die langfristige forstliche Nutzung zu verzichten. Innerhalb des speziell bezeichneten Feuchtgebietes (Quellfluren) ist durch sorgfältiges Freiholzen und regelmässiges Mähen der Lebensraum für geschützte Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und fördern.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 25

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. ____

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Massnahmen für den ökologischen Ausgleich sowie Gewässerschutzanlagen (Regenbecken, Schächte, Kanäle usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Aufforstungsfläche

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Aufforstungsflächen dienen der Renaturierung der Bünz und des Lehmhofbaches.

² Die genaue Abgrenzung der Aufforstungen, die Renaturierungsmassnahmen usw. richten sich nach der Rodungsbewilligung und den erforderlichen Verträgen.

§ 13

⁵ Die gestrichelt schraffierten Bereiche der Landwirtschaftszone bezeichnen Gebiete, welche der Sicherung von Siedlungstrenngürteln dienen. Innerhalb dieser Flächen sind Hochbauten mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² nicht zulässig.

³ 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, Flur- und Wanderwege, sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

§ 26

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ Innerhalb der im Kulturlandplan als Freihaltebereich Hochbauten bezeichneten, senkrecht schraffierten Bereiche sind Gebäude verboten. Davon ausgenommen sind vereinzelte Weideunterstände, Feldscheunen, Kleinbauten bis 100 m² Gebäudefläche und bis zu einer Höhe von 4.5 m sowie Witterungsschutzanlagen.

² Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Freihalteziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.

³ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an dem im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standort 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.

§ 27

Gewässerraum

¹ Als Gewässerraum resp. 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 GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Ausdehnung der Gewässerraumzone gilt gemäss Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan. Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen.

§ 28

Gewässerraum
kleine und eingedol-
te Bäche

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.

§ 40a

Hochwasserschutz

¹ Bei Bauvorhaben in den OeBA-Zonen Husmatt und Hofmatt, in der Arbeitszone A2 Süd (Dottikon ES), in der Zentrumszone Bünzhalde sowie in der Wohn- und Gewerbezone Tieffurt sind seitens der Bauherrschaft und auf deren Kosten zweckmässige Vorkehrungen zu treffen, um das Schadenspotenzial im Fall eines Hochwassers möglichst klein zu halten. Die Massnahmen sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten und im Baugesuch auszuweisen.

² Massgebende Grundlagen sind die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

§ 29

Hochwasser-
gefahrenzonen

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

² Wer in einer Hochwassergefahrenzone oder in einem Gebiet mit Hochwassergefährdung baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 30

Freihaltezone
Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Abs. 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn

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

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen gemäss Abs. 3 und 4 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

§ 22

- Naturobjekte, Allgemeines ¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

- Hecken und Feldgehölze ² Die bezeichneten Hecken, Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Zu diesem Zweck darf im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Der Schutz umfasst nebst der bestockten Fläche in der Regel einen allseitig vorgelagerten Krautsaum von 3 m. Der Gemeinderat kann eine Rodung bewilligen, wenn zwingende Gründe dies erfordern und geeigneter Ersatz geschaffen wird.

- Einzelbäume ³ Die bezeichneten, markanten Einzelbäume sind angemessen zu pflegen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat auf Gesuch hin eine Schlagbewilligung erteilen. Diese ist in der Regel mit Ersatzaufgaben zu verbinden.

- Hochstamm-Obstgärten ⁴ In den im Kulturlandplan bezeichneten Gebieten sollen zur Gestaltung des Landschaftsbildes und aus ökologischen Gründen hochstämmige Obstbäume erhalten resp. neu gepflanzt werden. Der vorhandene Bestand ist zu pflegen, abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neuanpflanzungen durch eine unentgeltliche Beratung der Grundeigentümer sowie finanzielle Beiträge im Rahmen des Budgets.

- Weiher ⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten Weiher sind in ihrem Bestand geschützt. Sie sind vor Verlandung zu schützen und der umgebende Baumbestand ist periodisch auszulichten.

- Richtlinien Vollzug Naturschutz ⁶ Die kommunalen Richtlinien zum Vollzug Naturschutz enthalten ergänzende Schutzbestimmungen, Entwicklungsziele und Hinweise zum Vollzug.

§ 31

- Naturobjekte ¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

- ² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Objekttyp	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - markante Bäume nicht entfernen - Neupflanzungen möglich, wenn dies gartengeschichtlich begründbar ist
Hochstamm-Obstgärten		<ul style="list-style-type: none"> - Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obst-bäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen - Ersatz möglich, wenn dies gartengeschichtlich begründbar ist
Weiher / Feuchtstandorte	<ul style="list-style-type: none"> - Laichgebiet, Brutbiotop - Verlandung aufhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Betreten und Befahren der Wasseroberfläche, kein Fischen - umgebenden Baumbestand periodisch auslichten
Geologisches Objekt / Findling	<ul style="list-style-type: none"> - als geologisches Objekt erhalten 	

- ³ Die kommunalen Richtlinien zum Vollzug Naturschutz enthalten ergänzende Schutzbestimmungen, Entwicklungsziele und Hinweise zum Vollzug.

§ 23

Kulturobjekte
mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

Gebäude mit
Volumenschutz

³ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in Absatz 1 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer orts- baulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

⁴ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

§ 23

Archäologische
Interessengebiete

¹ Die archäologischen Interessegebiete bezeichnen Bereiche im Umfeld bis heute bekannter archäologischer Fundstellen. Sie werden im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten innerhalb dieser Gebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

§ 32

Gebäude
mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan 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 sind ___ zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

Gebäude mit
Volumenschutz

³ Die im Bauzonenplan ___ blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Ausmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohngyienischen Gründen (z.B. genügende **lichte Höhe**) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung bis max. 1.5 m verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

⁴ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Kantons voraus. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung bis max. 1.5 m verlangt werden.

§ 33

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, historischer Weg) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

	§ 26
Ausnutzungszuschläge	<p>¹ Dem Wohnen und dem Gewerbe dienende oder hierfür verwendbare Flächen in Dach- und Untergeschossen zählen insoweit nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF), als sie pro Gebäude insgesamt nicht mehr als 40% des Durchschnitts der anrechenbaren BGF aller Vollgeschosse entsprechen. Die darüber hinaus gehende Fläche zählt zur anrechenbaren BGF.</p> <p>² Es werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für unbeheizte, verglaste Gebäudeteile zur passiven Nutzung der Sonnenenergie: effektive Fläche, maximal jedoch 20 m² pro Wohneinheit. - Für Bauten, welche den Minergie-Standard erfüllen: 10% auf die zonen gemässe Ausnutzungsziffer der Einzelbauweise. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.
	§ 25
nicht störende Gewerbe	<p>¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>
mässig störende Gewerbe	<p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>

4.1 Ausnützung

	§ 34
Ausnutzungsziffer	<p>¹ Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.</p> <p>² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er ist auf höchstens 20 m² pro Wohneinheit begrenzt.</p>
(Boni BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der Ausnutzungsziffer nicht zu berücksichtigen sind. - § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnutzungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard.
	(§ 25 aBNO aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)

4.2 Abstände

(bisherigen § 27 BNO aufheben)

§ 35

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

1 Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Pflichtparkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können Stützmauern, Böschungen (bis zu einem Neigungsverhältnis von 2:3) und Parkfelder bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

2 Der Gemeinderat kann Stützmauern, Böschungen und Pflichtparkfelder 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, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 36

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 unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 37

(bisherigen § 29 Abs. 1 BNO aufheben)

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

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.

§ 27

Mehrlängenzuschlag

Wird die Gebäudelänge von 25.00 m überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m. Für die Zentrumszone gilt kein Mehrlängenzuschlag.

§ 28

Grenzabstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland müssen Hauptbauten den zonengemässen kleinen Grenzabstand einhalten, auch wenn die entsprechende Abgrenzung nicht mit einer Parzellengrenze zusammenfällt.

§ 29

Gebäudeabstand

¹ Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht gewährleistet sind.

² Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit einem zu geringen Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Vorschriften rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 30

Brüstungen bei
Flachdachbauten

¹ Weist eine Flachdachbaute eine begehbare Dachterrasse mit einer Brüstung auf, wird die zulässige Gebäudehöhe gemäss § 5 um 1.00 m erhöht.

(bisherigen § 30 Abs. 1 BNO aufheben)

§ 30

Abgrabungen

² Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, reduziert sich die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe auf dieser Seite um die Höhe der Abgrabung.

Abgrabungen

§ 38

¹ Das an eine **Fassadenflucht** anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der **Fassadenlänge** freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer **Fassade** maximal 6 m (z.B. nur für Garagen oder nicht dem Wohnen dienende Räume) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

² Bei denjenigen **Fassaden**, welche die zulässigen Masse gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die **Fassaden-** und **Gesamthöhen** um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

4.5 Arealüberbauung

§ 37

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3, WG und Z zulässig. Ausgenommen davon ist die senkrecht schraffierte Fläche in der Zone W2.

² Arealüberbauungen erfordern in den Zonen W1, W2 und Z eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m², in den übrigen Zonen eine solche von 3'000 m². Innerhalb des gelb bandierten Bereichs der Zone WG beträgt die Minimalfläche 1'500 m².

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung kann die maximale Ausnutzungsziffer um 0.1 erhöht werden.

⁴ Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen und der maximalen Gebäudelänge sind möglich, sofern betroffene Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. In der Zone W1 sind die zonengemässen Gebäudehöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 3.00 m überschritten werden. Innerhalb der gelb bandierten Bereiche der Zone WG ist eine Erhöhung um maximal 4.50 m zulässig. Wenn die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise überschritten wird, ist gegenüber Nachbargrundstücken der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

4.3 Abgrabungen

4.4 Arealüberbauung

§ 39

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen __ W2, W3 und WG __ zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare **Grundstücksfläche** minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

² Die in den Zonenvorschriften festgelegte **Ausnutzung** erhöht sich bis max. 15 %.

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die **Fassadenhöhe** gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden. Wenn die **Fassadenhöhe** gemäss Regelbauweise überschritten wird, ist gegenüber Nachbargrundstücken der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

	§ 31
Benennung	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
Benützung von Privateigentum	² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden. ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

	§ 32
Allgemeine Anforderungen	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Materialien und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. ² Sofern erforderlich, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

	§ 33
Allgemeine Anforderungen	¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme bzw. zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. ³ Erdregister haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

5.1 Erschliessung

	§ 40
Benützung von Privateigentum	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates. <i>(bisherigen Abs. 2 und 3 aufheben, ist in § 19 Abs. 3 BauV geregelt)</i>

5.2 Technische Bauvorschriften

	§ 41
Allgemeine Anforderungen	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. <u>Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwasser, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.</u> 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. ____

	§ 42
Energieeffizienz	¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme <u>in angemessener Distanz</u> zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen. <i>(bisherigen § 33 Abs. 2 BNO streichen, da in § 36 BauV geregelt)</i> <i>(bisherigen § 33 Abs. 3 BNO streichen)</i>

	§ 34	
Ausrichtung der Wohnungen	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.	
	§ 35	
Ausrichtung der Wohnungen	¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten folgende Anforderungen:	
Raumhöhen	- Raumhöhe minimal 2.30 m. Bei Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe mindestens auf 1/3 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m einzuhalten.	
Fensterflächen	- Fensterflächen minimal 1/10 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m, wenigstens aber 0.80 m ² . Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.	
Abstellräume, Balkone und Entsorgung	² Abstellräume, Balkone und Vorkehrungen für die Entsorgung des Hauskehrichts sind zweckmässig zu dimensionieren bzw. anzuordnen.	

	§ 35	
Autoabstellplätze	⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Regel 2/3 der für die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlichen Abstellplätze überdeckt anzulegen und zu begrünen.	

5.3 Wohnhygiene

	§ 43	
Ausrichtung der Wohnungen	¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die <u>gegebenen</u> Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind <u>zu vermeiden</u> .	
	§ 44	
Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	<i>(bisheriger Abs. 1 neu in § 36a BauV geregelt)</i>	
	¹ <u>In der Zentrumszone und der Dorfzone sowie bei Altbauten sind Abweichungen von den Raummassen, Fenstergrössen und Fenstergrössen gemäss § 36a BauV möglich.</u>	
Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	² <u>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</u>	

5.4 Ausstattung

	§ 45	
Anordnung / Gestaltung Parkfelder	¹ <u>Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.</u>	
	² <u>Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen einzufassen, damit eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.</u>	
	³ <u>Bei Neubauten, die mehr als 10 Parkfelder auslösen, sind die erforderlichen Abstellplätze aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.</u>	
	⁴ <u>In den Zonen Z und D sind Anlagen zur Anlieferung und Parkierung soweit möglich auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.</u>	

§ 35

Velos, Kinderwagen ³ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 36

Spielplätze ¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

² Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 46

Fahrräder ¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² In Mehrfamilienhäusern sind separat zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Fahrräder zu erstellen. Mindestens 25% der erforderlichen Abstellplätze sind überdeckt in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen ³ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und genügend grosse Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmittel vorzusehen.

§ 47

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Ab 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche hat mindestens 15 % der gesamten **Geschossfläche** für Wohnen (inkl. Dach-, Attika- und Untergeschoss) zu 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 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen ist ein schatten spendender Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

- § 38
- Ortsbildgestaltung
- ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
- a) Stellung (Firstrichtung)
 - b) Grösse der Baukuben
 - c) Wirkung im Strassenraum
 - d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
 - e) Dachform, Dachneigung,
 - f) Fassadengliederung
 - g) Materialwahl, Farbe
 - h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigung.
- ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:
- a) zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Bepflanzungsplan usw.) verlangen.
 - b) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.
 - c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

- § 48
- Allgemeine Anforderungen
- (§ 38 Abs. 1 aBNO aufgehoben, neu in § 15e BauV geregelt)

- ¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschafft:
- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Bestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
 - b. Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen;
 - c. Fachgutachten namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen einholen;
 - 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 eine andere Weise vermieden werden kann.

(aus § 32 aBNO)

Abgleich mit § 33 Abs. 2 BNO

- ² In der Zentrumszone und Dorfzone sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenanstrich, Neueindeckung von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw.. bewilligungspflichtig, soweit der Erhaltungszweck betroffen ist. Solche Bauvorhaben können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden. Bei geringfügigen Änderungen besteht lediglich eine Meldepflicht.

Umgebungs-
gestaltung

§ 39

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte usw. aufweisen.

⁴ Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 49

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand, im Bereich von geschützten Objekten sowie in der Zentrums- und Dorfzone besonderer Sorgfalt.

(vgl. § 24
Abs. 1bis BauV)

² Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut in die Dachfläche zu integrieren. Sie können bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden. In der Zentrumszone und Dorfzone sind Dachdurchbrüche nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt.

³ Mit Ausnahme begehrter Terrassen und von Solaranlagen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° ökologisch wertvoll und extensiv gemäss SIA 312 (Grundanforderung) zu begrünen.

§ 50

Umgebungs-
gestaltung

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. Versiegelte Flächen sind auf das Nötigste 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. Dabei ist eine sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände zu gewährleisten. In der Höhe gestaffelte Geländeverläufe müssen in der Regel so zurückgesetzt sein, dass der horizontale Rücksprung mindestens dem Mass der Höhe der zugehörigen Stufe entspricht.

³ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

⁴ Die Umgebung__ ist Bestandteil des Baugesuches. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Reine Schottergärten von mehr als 30 m² sind nicht zugelassen. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

⁵ Die minimale Grünflächenziffer beträgt in den Wohnzonen mindestens 0.3, in den schraffierten Bereichen der Wohnzonen 0.4, in den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Zentrums- und Dorfzonen 0.2 und in den Arbeitszonen 0.1. Die Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen. Flächen über Unter-niveaubauten und unterirdischen Bauten können nur soweit angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung aufweisen. Der Gemeinderat zeigt in einer Vollzugshilfe auf, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist.

6.2 Umweltschutz

(§ 40 aBNO aufgehoben)

§ 40

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch usw.

³ Es 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.

§ 51

Aussen
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

³ Für Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 41

Zuständigkeit Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Für die Betreuung der Naturschutzobjekte und -zonen kann er eine Natur- und Landschaftskommission einsetzen. Für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen ist der Beizug externer Fachleute so wie regionaler Stellen möglich.

§ 42

Gebührenreglement ¹ Die Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem kommunalen Baugebührenreglement.

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 43

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung und der Bauzonenplan vom 13. Juni 1986 inkl. Änderungen vom 19. November 1993 sowie die Nutzungsordnung Kulturland und der Kulturlandplan vom 19. November 1993 aufgehoben.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 52

Zuständigkeit ¹ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen ist der Beizug externer Fachleute sowie regionaler Stellen möglich.

² Der Gemeinderat kann für die Betreuung der Naturschutzobjekte und -zonen eine Natur- und Landschaftskommission einsetzen.

§ 53

Gebührenreglement ¹ Die Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem kommunalen Gebührenreglement.

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 54

Aufhebung bisherigen Rechts ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Bauzonenplan 1:2500, Kulturlandplan 1:5'000, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 31. März 2004
- b) Änderungen Bauzonenplan 1:2'500 und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 13. Januar 2010
- c) Anpassung Verlauf Bauzonengrenze vom 4. November 2016

§ 55

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