

SEON



Öffentliche Auflage

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Seon

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 19. September 2017

Mitwirkung vom 12. Oktober 2015 bis 10. November 2015

Öffentlich aufgelegt vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber/in

Genehmigungsvermerk:

suisse plan

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Seon
Oberdorfstrasse 11
5703 Seon
www.seon.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Verfasserin: Gabriele Horvath

Datei: N:\29 AG\71 Seon\01 Gesamtrevision\50 öA\BNO\BNO_öA_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
20.08.2015	Mitwirkung/Vorprüfung
07.10.2015	Vorprüfung V02
21.06.2017	2. Vorprüfung
15.12.2017	öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
2	Raumplanung	6
§ 3	Planungsgrundsätze	6
§ 4	Sondernutzungspläne	6
§ 5	Zielsetzungen Gestaltungspläne	7
§ 6	Strassenraumgestaltung	8
§ 7	Weitere Planungsinstrumente	8
3	Zonenvorschriften	9
3.1	Bauzonen	9
§ 8	Übersicht Bauzonen	9
§ 9	Kernzone K	10
§ 10	Zentrumszone Z	11
§ 11	Wohnzone W2	12
§ 12	Wohnzone W3	12
§ 13	Wohn- und Gewerbezone WG	12
§ 14	Arbeitszone I Ar I	12
§ 15	Arbeitszone II Ar II	13
§ 16	Spezialzone Iglisten SI	13
§ 17	Spezialzone Strigel SS	13
§ 18	Dorfzone Retterswil DR	13
§ 19	Dorfzone Vorder- / Hinterberg DV/H	14
§ 20	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	15
§ 21	Grünzone Gr	15
3.2	Landwirtschaftszonen	15
§ 22	Landwirtschaftszone	15
§ 23	Bauten in der Landwirtschaftszone	15
3.3	Schutzzonen	16
§ 24	Naturschutzzone im Kulturland	16
§ 25	Naturschutzzone Wald	17
3.4	Überlagerte Schutzzonen	18
§ 26	Landschaftsschutzzone	18
§ 27	Gewässerraumzone	18
§ 28	Wildtierkorridor	18
3.5	Schutzobjekte	19
§ 29	Naturobjekte	19
§ 30	Gebäude mit Substanzschutz	19
§ 31	Kulturobjekte	20
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	20
§ 32	Materialabbau- und Deponiezone Emmet	20
§ 33	Grünzone Fornholz	21

4	Gefahrenzonen	21
§ 34	Hochwassergefährdetes Gebiet	21
§ 35	Freihaltegebiet Hochwasser	21
§ 36	Oberflächenschutz	22
5	Baubegriffe und Messweisen	23
5.1	Allgemeines	23
§ 37	Abgrabungen beim Untergeschoss	23
5.2	Abstände	23
§ 38	Grenzabstand für Erdregister	23
§ 39	Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand	23
§ 40	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	23
§ 41	Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen	23
5.3	Nutzungsdichte	23
§ 42	Ausnützungsziffer	23
§ 43	Mindestausnutzung	24
5.4	Arealüberbauung	24
§ 44	Arealüberbauung	24
5.5	Störmass von Betrieben	25
§ 45	Nicht, mässig, stark störende Betriebe	25
5.6	Nettoladenfläche	25
§ 46	Nettoladenfläche	25
6	Bauvorschriften	25
6.1	Baureife und Erschliessung	25
§ 47	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	25
§ 48	Benützung des öffentlichen Grundes	25
§ 49	Sicherheit und Schutzvorkehren	25
6.2	Technische Bauvorschriften	26
§ 50	Allgemeine Anforderungen	26
§ 51	Energieeffizienz	26
6.3	Wohnhygiene	26
§ 52	Ausrichtung der Wohnungen	26
§ 53	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	26
§ 54	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	27
6.4	Ausstattung	27
§ 55	Offene Abstellplätze	27
§ 56	Garagenvorplatz und Zufahrten	27
§ 57	Spielplätze	27
§ 58	Mobilitätskonzept	28

7	Schutzvorschriften	28
7.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	28
§ 59	Allgemeine Anforderungen	28
§ 60	Dachgestaltung	29
§ 61	Aussenraumgestaltung	29
§ 62	Mobilfunkanlagen	29
§ 63	Baulücken	30
7.2	Umweltschutz	30
§ 64	Einwirkungen	30
§ 65	Lärmvorbelastete Gebiete	30
§ 66	Materialablagerungen	30
8	Vollzug und Verfahren	30
§ 67	Zuständigkeit	30
§ 68	Gebühren	30
§ 69	Mehrwertabgabe	31
§ 70	Naturschutz	31
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	31
§ 71	Übergangsbestimmung	31
§ 72	Aufhebung bisherigen Rechts	31

Anhangverzeichnis

Anhang 1

Naturschutzzonen im Kulturland gemäss § 24

Anhang 2

Naturobjekte gemäss § 29

Anhang 3

Kulturschutzobjekte

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Kommunale Schutzobjekte Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 30

Kulturobjekte gemäss § 31

Anhang 4

Grünzonen gemäss § 21

Anhang 5

Gebühren

Anhang 6

Abkürzungen, Erläuterungen und Verweise

Anhang 7

Skizzen Gebäudeprofile

1 GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 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, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

- ¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - a) der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
 - b) der Aufwertung von Aussenräumen
 - c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
- ² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- ³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- ⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- ⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
- ⁶ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

§ 4 Sondernutzungspläne

- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.
- ² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Gestaltungspläne für Teilgebiete erlassen oder die Umsetzung in Etappen verlangen.
- ³ In der Wohn- und Gewerbezone WG darf mit einem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss § 8 BauV nur realisiert werden, sofern sich das Gebäude ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung einpasst.

⁴ Mit dem Gestaltungsplan ist ein Energiekonzept für die künftige Bebauung zu erarbeiten, das Massnahmen, verbindliche Vorschriften und Empfehlungen vorsieht, die einen niedrigen Ressourcenaufwand bei der Erstellung und eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung der Gebäude gewährleisten.

⁵ Mit dem Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 58 vorzulegen.

§ 5 Zielsetzungen Gestaltungspläne

¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet "**Heidegrabe**" sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

- a) Das ehemalige Gewerbegebiet soll für Wohnzwecke und gewerbliche Tätigkeit genutzt werden können.
- b) Auf Grund der künftigen guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahnhaltestelle Seon Nord) ist eine verdichtete Bauweise vorzusehen.
- c) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.
- d) Mit dem Lärmschutznachweis ist darzulegen, dass die Lärmschutzvorschriften für die Wohnnutzungen eingehalten werden können.

² Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet "**Büechler**" sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

- a) Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen.
- b) Gebäude entlang der Seetalstrasse können zum Schutze dahinterliegender Wohnbauten vor dem Verkehrslärm als geschlossene Häuserzeile ausgebildet werden.
- c) Es ist eine gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlage für die erforderlichen Abstellplätze vorzusehen. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch erstellt werden.
- d) Gegen den Aabach hin ist eine durchgrünte Wohnbebauung mit grossen Aussenraumqualitäten zu schaffen.
- e) Der Feuerwehrbach an der Arealgrenze ist in das Freiraumkonzept miteinzubeziehen.
- f) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.

³ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet "**Mitteldorf Station**" sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

- a) Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen.
- b) Gebäude entlang der Seetalbahn und der Seetalstrasse können zum Schutze dahinterliegender Wohnbauten vor dem Bahn- und Verkehrslärm als geschlossene Häuserzeile ausgebildet werden.
- c) Es ist eine gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlage für die erforderlichen Abstellplätze vorzusehen. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch erstellt werden.
- d) Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes befinden sich zwei kommunale Schutzobjekte (Inventar Nr. 906 und 908). Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten.
- e) Für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ist frühzeitig die kantonale Fachstelle beizuziehen.

- f) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.
- ⁴ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet "**Giessi**" sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:
- a) Im ehemaligen Gewerbegebiet ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.
 - b) Es ist eine gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlage für die erforderlichen Abstellplätze und eine zweckmässige Erschliessung vorzusehen. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch erstellt werden.
 - c) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf den Umgang mit dem Gewässerraum des Aabachs und den Übergang zur Nichtbauzone zu legen.
 - d) Es ist nachzuweisen, dass der Hochwasserschutz ausreichend gewährleistet ist.

§ 6 Strassenraumgestaltung

- ¹ Bei Sondernutzungsplänen und wesentlichen Bauprojekten ist der Strassenraum einzubeziehen, insbesondere bezüglich der Gestaltung, Ausstattung und Einteilung des Aussenraumes.
- ² Gestalterische und bauliche Lärmschutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
- ³ Die Umsetzung von Massnahmen kann etappenweise erfolgen.
- ⁴ Im Gebiet „Unterdorf“ ist das Entwicklungsrichtplan Ortskern zu berücksichtigen.

§ 7 Weitere Planungsinstrumente

- ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- ² Kommunale Richtpläne und Konzepte (wie Entwicklungsrichtpläne, der Kommunale Gesamtplan Verkehr usw.) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf und sind behördenverbindlich. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.
- ³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.
- ⁴ Richtpläne sind vor dem Erlass durch den Gemeinderat 30 Tage zur Mitwirkung aufzulegen.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 8 Übersicht Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur / Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer max.	Ausnutzungsziffer min.	Gesamthöhe Schrägdachbauten Reduktion Gesamthöhe nach Hangneigung vgl. § 8 Abs. 4	Gesamthöhe Flachdachbauten Reduktion Gesamthöhe nach Hangneigung vgl. § 8 Abs. 4	Mehrfachgeschoss ab Gebäude- länge [m], vgl. § 8 Abs. 6	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K braun	-	-	-	17 m	15 m	18 m	5 m ¹	III	§ 9
Zentrumszone	Z beige	4	1.0	-	Richtwert gemäss ERP		-	Richtwert gemäss ERP	III	§ 10
Wohnzone 2 Reihen- und Terrassen- häuser	W2 orange	2	0.5 0.6	-	11 m	9 m	12 m	4 m	II	§ 11
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.7	0.5	14 m	12 m	15 m	7 m	II	§ 12
Wohn- und Gewerbe- zone	WG rot/violett	3	0.8	0.5	14 m	12 m	15 m	7 m	III	§ 13
Für Wohnen			0.6							
Für Gewerbe			0.6							
Arbeitszone I	Ar I violett	-	-	-	14 m	10 m	-	0 ¹	III	§ 14
Arbeitszone II	Ar II blau	-	-	-	0	0	-	0	IV	§ 15
Spezialzone Iglisten	SI türkis	-	-	-	0	0	-	0	IV	§ 16
Spezialzone Strigel	SS türkis	-	-	-	0	0	-	0	IV	§ 17
Dorfzone Retterswil	DR hellbraun	-	-	-	-	-	-	-	III	§ 18
Dorfzone Vorder- / Hinterberg	DV/H hellbraun	-	-	-	-	-	-	-	III	§ 19
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau	-	-	-	0	0	-	0	II	§ 20
Bis 2 Vollgeschosse								4 m		
Mehr als 2 Vollgeschosse								7 m		
Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 21

¹ vorbehaltlich Abs. 7

- ² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- ³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
- ⁴ Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von:
- | | | |
|--------------|----------------------------------|----------|
| 10 - 20 % | reduziert sich die Gesamthöhe um | - 0.50 m |
| mehr als 20% | reduziert sich die Gesamthöhe um | - 1.00 m |
- ⁵ In der Kernzone K und der Wohn- und Gewerbezone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen. Die Gesamthöhe der Gebäude erhöht sich um die Differenz gegenüber der Normalvollgeschosshöhe von 3.2 m.
- ⁶ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge gegenüber der Hauptwohnseite und um ein Achtel gegenüber allen anderen Seiten, jedoch höchstens um 6.0 m auf der Hauptwohnseite und um 2.0 m auf allen übrigen Seiten. Bei schräg zum Gebäude verlaufender Parzellengrenze kann der Mehrlängenzuschlag um je max. 2.0 m flächengleich ausgeglichen werden. Der Grenzabstand darf in keinem Falle unterschritten werden.
- ⁷ Am Rand der Kernzone ist ein Grenzabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Am Rand der Arbeitszone I sowie gegenüber bestehenden Wohngebäuden innerhalb dieser Zone ist ein Grenzabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

§ 9 Kernzone K

- ¹ Die Kernzone dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte.
- ² Zulässig sind mässig störende Betriebe und Läden mit Nettoladenflächen bis maximal 1500 m² pro Betrieb oder pro funktional zusammengehörendes Bauvorhaben. Nicht zugelassen sind öffentliche Tankstellen inklusive Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlage und dgl.).
Läden mit Nettoverkaufsflächen über 500 m² haben folgende Kriterien zu erfüllen:
- Lage in der Kernzone östlich der Seetalbahn
 - ÖV-Güteklasse C
 - Koordination der Anlieferung, der Kundenparkplätze und der Fussgängerbereiche mit benachbarten Anlagen
 - Maximal 10 % der Parkfelder für die Kunden und das Personal dürfen als offene Abstellplätze gestaltet werden. In begründeten Fällen darf die Anzahl der Abstellplätze angemessen erweitert werden.
 - Auf den Ortskern abgestimmte Baumassenverteilung (Gliederung, Massstäblichkeit, Proportionen).
- ³ Für den Dorfkern wichtige Bauten und Anlagen sollen gefördert werden, namentlich Läden im Einzugsbereich der Unterdorfstrasse und der Milchgasse. Der Gemeinderat erstellt dazu einen Entwicklungsrichtplan.

- ⁴ Bestehende, für den historischen Ortskern wichtige Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen durch Neubauten in ihrer gestalterischen Wirkung nicht gestört werden. Der Rückbau ortsbildprägender Gebäude wird nur bewilligt, wenn ein Ersatzbau bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Dies ist mit einem unabhängigen Fachgutachten nachzuweisen.
- ⁵ Fassaden- und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien. Bei Renovationen und Umbauten ist der Charakter des historisch wertvollen Ortsbildes zu bewahren. Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie und der Denkmalpflege Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.
- ⁶ Die Gebäude haben sich in Stellung, Ausmass, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialwahl sowie Farbgebung so einzuordnen, dass der Charakter des historisch wertvollen Dorfbildes erhalten bleibt.
- ⁷ Die Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung.

§ 10 Zentrumszone Z

- ¹ Die Zentrumszone dient der baulichen Erneuerung, Aufwertung und Stärkung des Zentrums. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte.
- ² In der Zentrumszone ist eine angemessene Nutzungsdichte in hochwertiger Gestaltung zu realisieren. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung der Bebauung erlässt der Gemeinderat einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan.
- ³ In der Zentrumszone gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Werden die Festlegungen des Entwicklungsrichtplans umgesetzt, kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden.
- ⁴ Folgende Festlegungen sind im Entwicklungsrichtplan enthalten:
 - a) Baubereiche, Baulinien und Grenzabstände;
 - b) die Verteilung der Ausnützung, der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und der Gesamthöhen auf die Baubereiche;
 - c) das zulässige Störmass von Betrieben und Läden pro Baubereich oder Teilbaubereich;
 - d) die maximal zulässigen Nettoladenflächen pro Betrieb oder pro funktional zusammengehörendes Bauvorhaben pro Baubereich oder Teilbaubereich;
 - e) wegweisende Aussagen zur Architektur, Erschliessung, Parkierung und zur Ausgestaltung des Fusswegnetzes sowie der öffentlichen und privaten Räume.
- ⁵ Anlagen zur Anlieferung, Kunden- und Besucherparkplätze sowie Parkplätze für Angestellte sind als gemeinschaftliche Anlagen vorwiegend unterirdisch anzuordnen. In den im Entwicklungsrichtplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Anlagen zur Anlieferung und Parkfelder für die Kunden als offene Abstellplätze gestaltet werden. Die erforderliche Anzahl der Parkfelder für die Bewohner ist in Sammelgaragen unterirdisch anzulegen.
- ⁶ Zur Begutachtung aller bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, insbesondere bezüglich der Berücksichtigung des Entwicklungsrichtplanes und der Gestaltung, wählt der Gemeinderat eine mehrheitlich aus Fachleuten bestehende Kommission. Sie steht Bauinteressenten und Architekten schon während der Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) zur Verfügung und berät den Gemeinderat im Bewilligungsverfahren.

§ 11 Wohnzone W2

- ¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe und Dienstleistungen) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- ² Bei Terrassen- und Reihenhäusern gelten die Gestaltungskriterien von Arealüberbauungen (vgl. § 39 BauV). Der Gemeinderat gibt ein Fachgutachten zur Einhaltung der Kriterien zu Lasten der Bauherrschaft in Auftrag.
- ³ Bei Terrassenhäusern sind die einzelnen Gebäudestufen gemäss § 17 BauV auszubilden. Nur die Fassaden der zwei untersten Geschosse dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann eine seitliche Staffelung der Geschosse verlangen, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht. Diese Regelung geht den Zonenbestimmungen betreffend zulässige Vollgeschosse und Mehrlängenzuschlag vor.

§ 12 Wohnzone W3

- ¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- ² Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

§ 13 Wohn- und Gewerbezone WG

- ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Mässig störende Betriebe und Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m² pro Betrieb und Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.

§ 14 Arbeitszone I Ar I

- ¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzungen und für Dienstleistungsbetriebe (inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) zulässig. Es sind mässig störende Betriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehende Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m² pro Betrieb zulässig.
- ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind gemäss den kantonalen Vollzugshilfen zu gestalten.
- ⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 15 Arbeitszone II Ar II

- ¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe (inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, und Freizeitnutzungen) erlaubt. Es sind mässig und stark störende Betriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehende Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m² pro Betrieb zulässig.
- ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind gemäss den kantonalen Vollzugshilfen zu gestalten.
- ⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- ⁵ Einfriedungen von mehr als 1.80 m sind zulässig. Bis zu einer Höhe von 2.20 m dürfen sie an die Parzellengrenze gesetzt werden. Bei mehr als 2.20 m Höhe sind sie um die Mehrhöhe von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Die gesetzlichen Strassenabstandsvorschriften bleiben vorbehalten.

§ 16 Spezialzone Iglisten SI

- ¹ Die Spezialzone Iglisten bezweckt die Weiterführung und Erweiterung der bestehenden Betriebe im Rahmen dieser Spezialindustriezone.
- ² Zulässig sind Bauten für den Transport-, Bagger- und Aushubbetrieb, den Materialabbau, die Aufbereitung, die Wiederauffüllung, das Sortieren von Belagsabbruch- und Bauschuttmaterial sowie Werkstätten und Büros im Zusammenhang mit diesen Betrieben. Neue Wohnungen und Wohnbauten sind nicht gestattet.

§ 17 Spezialzone Strigel SS

- ¹ Die Spezialzone Strigel bezweckt die Weiterführung und Erweiterung des bestehenden Betriebes.
- ² Zulässig sind Bauten für den bestehenden metallverarbeitenden Betrieb. Neue Wohnungen und Wohnbauten sind nicht zulässig.
- ³ Neubauten sind gut in die Landschaft einzupassen. Der talseitige Rand der Zone ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 18 Dorfzone Retterswil DR

- ¹ Die Dorfzone Retterswil dient hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes, wobei eine massvolle zeitgemässe Erneuerung zulässig ist.
- ² Die Gebäude dürfen zu Landwirtschafts-, Wohn- und mässig störenden, verkehrsarmen Gewerbebezwecken genutzt werden. Es sind pro Gebäude höchstens drei Wohneinheiten zugelassen. Bei zweckentfremdeten landwirtschaftlichen Gebäuden besteht kein Anspruch auf Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone.

- ³ Zulässig sind:
- a) Landwirtschaftliche Neubauten, sofern sie betriebsnotwendig sind;
 - b) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung;
 - c) Aus- und Umbau bestehender Gebäudevolumen;
 - d) Nutzungsänderungen im Rahmen von Abs. 2;
 - e) Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV.
- ⁴ Bestehende, das Ortsbild prägende Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen durch Neubauten in ihrer gestalterischen Wirkung nicht gestört werden. Der Rückbau ortsbildprägender Gebäude wird nur bewilligt, wenn ein Ersatzbau bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Dies ist mit einem unabhängigen Fachgutachten nachzuweisen.
- ⁵ Bei Ausbau, Umbau und Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude muss eine der bestehenden Siedlungsstruktur entsprechende gemischte Wohn-/ Gewerbenutzung erhalten bleiben.
- ⁶ Bei Aus-, Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens 10 % erweitert werden. Offene Teile, wie gedeckte Gartensitzplätze, zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen.
- ⁷ Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Stellung, kubischer Erscheinung, Dachform (Dachneigung und Dachvorsprung), Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Wesentliche gestalterische Elemente müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Auf das Denkmalschutzobjekt (ehemaliger Meierhof) ist besonders Rücksicht zu nehmen.

§ 19 Dorfzone Vorder- / Hinterberg DV/H

- ¹ Die Dorfzone Vorder- / Hinterberg bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungen unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des von Bauernhäusern geprägten Dorfbildes. Eine massvolle zeitgemässe Erneuerung ist zulässig.
- ² Es sind Wohnbauten mit höchstens drei Wohneinheiten, mässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Gebäude zugelassen.
- ³ Zulässig sind:
- a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung
 - b) Aus- und Umbau bestehender Bauvolumen
 - c) Nutzungsänderungen im Rahmen von Abs. 2
 - d) Ersatzbauten, sofern der bauliche Zustand des Altbaus den Ersatz notwendig macht.
 - e) Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV.
- ⁴ Bei Aus-, Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens 10 % erweitert werden. Offene Teile wie gedeckte Gartensitzplätze zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen.
- ⁵ Aus-, Um- und Ersatzbauten haben sich in das bestehende Siedlungsbild einzufügen. Wesentliche gestalterische Elemente müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden

§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die den öffentlichen Interessen dienen.
- ² Im Gebiet Spittelmatt östlich des Hallenbades sind Sport- und Erholungsanlagen mit den zugehörigen Parkieranlagen und Kleinbauten zulässig.
- ³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber den Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
- ⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

§ 21 Grünzone Gr

- ¹ Die Grünzone dient der Freihaltung und dem Schutz landschaftlich besonders wertvoller Gebiete, der Erholung und der Siedlungsdurchgrünung. Es werden die Grünzonen gemäss Anhang 4 ausgedehnt.
- ² Die Grünzone ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, Grillstellen usw.) sowie dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und Anlagen sind zulässig. Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist grundsätzlich erlaubt. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.
- ³ Grünzonen sind mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.
- ⁴ In der Grünzone „Aabach“ gelten für die Gestaltung und Bewirtschaftung die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung², soweit sie im Gewässerraum liegt.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 22 Landwirtschaftszone

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

§ 23 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 gut in die Landschaft einzufügen.

² Art. 41c GSchV

- ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 24 Naturschutzzone im Kulturland

- ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Naturschutzonen im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Sie sind in ihrer Qualität und Ausdehnung mit den gekennzeichneten Pufferzonen zu erhalten.
- ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Veränderungen des Wasserhaushaltes, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngemitteln jeglicher Art, Mulchen, Aufforstung sowie das Ansiedeln bzw. Aussetzen von standortfremden Tieren und Pflanzen innerhalb Naturschutzonen und Pufferzonen nicht gestattet.
- ³ In den Naturschutzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Sammeln oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen, Beeren und Pilzen (Ausnahme: Neophytenbekämpfungen, Aufwertungsmassnahmen) sowie Töten, Fangen und Stören wildlebender Tiere, Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.
- ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
- ⁵ Naturschutzonen dürfen betreten werden:
- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten;
 - b) für die Überwachung;
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen;
 - d) für geführte Exkursionen;
 - e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.
- Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.
- ⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone trocken	Rosa	Artenreiche Magerwiesen und Trockenstandorte (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein, Vernetzungselement	Ein- bis zweimaliger Schnitt pro Jahr, 1. Schnittzeitpunkt ab 15. Juni oder gemäss kantonalem Vertrag Schnittgut entfernen Herbstweide ab dem 1. September gestattet; bei Trittschäden Beweidungsintensität verringern Waldrandpflege gewährleisten Eingriffe zur Qualitätsverbesserung oder Neophytenbekämpfung wie frühere Schnittzeitpunkte oder Aufwertungsmassnahmen im Interesse des Schutzziels gestattet Ehemalige Kiesgrube Chalchtel: regelmässige Entbuschung der Fläche zur Offenhaltung und Erhaltung einer lichten Vegetation
Naturschutzzone feucht	Grün		Einmaliger Schnitt zwischen dem 1. September und dem 15. März Keine Beweidung Schnittgut entfernen Waldrandpflege gewährleisten Eingriffe zur Qualitätsverbesserung oder Neophytenbekämpfung wie frühere Schnittzeitpunkte oder Aufwertungsmassnahmen im Interesse des Schutzziels gestattet Zur Naturschutzzone gehörende Stillgewässer periodisch und fachgerecht pflegen und Verlandung verhindern
Pufferzone	Schwarze Schraffur überlagernd	Kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet	Keine Düngung Keine Nutzung für Acker- und Gemüsebau oder als Kunstwiese Extensive Beweidung erlaubt

§ 25 Naturschutzzone Wald

- ¹ Die Naturschutzzone Wald W 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 verzüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) 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 wie Douglasie und Roteiche einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.
- ⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt definiert; gemäss Ausprägung gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung/ Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im KLP
Naturschutzzone Wald Hübelholz	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N
Feucht- und Nassstandort		Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 26 Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem charakteristischen Aussehen und ihrer natürlichen und kulturellen Eigenart, ihrer Funktion als Lebens- und Erholungsraum und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 22. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Baumschulen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten. Ebenfalls sind Massnahmen, welche die landschaftsprägenden Elemente wie Geländeformen, kleinräumige Landschaftsstrukturen, natürliche und kulturelle Eigenarten, Gehölze, Still- und Fließgewässer und das Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit in ihrer natürlichen Entwicklung und ihrem Bestand beeinträchtigen, untersagt.
- 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 für die Biodiversitätsförderung, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder dgl. können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keinen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 27 Gewässerraumzone

- ¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Sie bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums, dient dem Hochwasserschutz, der Sicherstellung des erforderlichen Raums für die Revitalisierung sowie den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. 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.
- ³ Bei allen Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten öffentlichen Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 28 Wildtierkorridor

- ¹ Im Gebiet der Wildtierkorridore „Niderholz-Geren-Emmet“ und „Schlatt-Galgli-Ellenberg“ 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 Weidezäune, welche Knotengitter oder ein Maschendrahtgeflecht erfordern, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

- 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 29 Naturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturobjekte sind in ihrer Substanz, ihrer Erscheinungsform sowie ihrer Qualität geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.
- ² Natürliche Abgänge von Naturobjekten sind durch Neupflanzungen von gleichen oder gleichwertigen einheimischen und ortstypischen Pflanzenarten an einem adäquaten Standort zu ersetzen.
- ³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölz	Grün punktierte Linie	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Artenreichtum	Struktur- und Artenvielfalt erhalten Keine Beseitigung oder Beeinträchtigung Periodische, selektive und abschnittsweise Rückschnitte zur Verjüngung zwischen November und März Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge auf den Stock setzen Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Giftstoffen untersagt Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite als Pufferstreifen ohne Düngung bewirtschaften Keine Bauten, Ablagerungen und Depots (u. a. von Siloballen) innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	Weinrote Punktlinie	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Krautsaum von mind. 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Hochstamm-Obstbaumbestand	Braun punktierte Fläche	Strukturierter, halboffener Lebensraum und Kulturelement	Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen auf der Betriebsfläche Ergänzungspflanzungen zur Verjüngung und Erhaltung des Bestandes erwünscht
Geologische Objekte	Braunes Dreieck	Erhaltung geologisch bedeutender Objekte	Keine Geländeingriffe Beschädigung der Gesteinsoberfläche vermeiden

§ 30 Gebäude mit Substanzschutz

- ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und in Anhang 3 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem und symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt.
- ² Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

§ 31 Kulturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und in Anhang 3 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**§ 32 Materialabbau- und Deponiezone Emmet**

- ¹ Die Materialabbau- und Deponiezone Emmet dient dem Abbau von Kies und Gestein, der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial gemäss Anhang 3, Ziffer 1 sowie von Abfällen gemäss Anhang 5, Ziffer 2 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA SR 814.600). Die Aufbereitung und Herstellung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten ist zulässig.
- ² Für die Dauer des Materialabbaus und der Deponierung können Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus sowie für die Aufbereitung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten erstellt werden.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).
- ⁴ In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau und der Deponierung die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Auffüllung und Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
- ⁵ Im Abbau-, Deponie- und Rekultivierungsplan ist aufzuzeigen, dass die offene Fläche auf das Mindestmögliche beschränkt wird, wie die Qualitätsanforderungen für Fruchtfolgeflächen umgesetzt und die ursprüngliche Geländeform mit der Rekultivierung wieder hergestellt werden.
- ⁶ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁷ Vor, während und nach der Abbau- und Rekultivierungsphase sind zur Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere, Pflanzen und Pflanzengesellschaften geeignete Ruderalstandorte und Feuchtstellen in angemessenem Umfang zu belassen bzw. zu schaffen. Sie werden in Abbau- und Rekultivierungsplänen festgelegt.
- ⁸ Dort wo der Abbau und die Deponierung abgeschlossen sind, ist das Gebiet für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für naturnahe Lebensräume herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Ist für die Nachnutzung eine Zonenänderung notwendig, ist diese im ordentlichen Verfahren durchzuführen.
- ⁹ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben und dafür in geeigneter Weise Ersatz geschaffen. Der Kulmerweg ist im Zuge der Rekultivierung am ursprünglichen Ort als Flurweg im Sinne der Fuss- und Wanderweggesetzgebung wieder herzustellen. Die Erschliessung die Verlegung und die Wiederherstellung sind im Gesamtabbauplan zu regeln. Eingebrachte Wegflächen sind entschädigungspflichtig.

§ 33 Grünzone Fornholz

- ¹ Die Grünzone Fornholz dient der Freihaltung und dem Schutz eines landschaftlich besonders wertvollen Gebietes sowie der Erholung.
- ² Die Grünzone ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, Grillstellen usw.) sowie dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und Anlagen sind zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.
- ³ Die Grünzone Fornholz ist mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

4 GEFAHREZONEN**§ 34 Hochwassergefährdetes Gebiet**

- ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.
- ² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 35 Freihaltegebiet Hochwasser

- ¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.
- ² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das Freihaltegebiet Hochwasser innerhalb des Untersuchungsgebietes der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebietes umfasst das Freihaltegebiet Hochwasser das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.
- ³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzung. Von den weiter unten genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen verboten.
- ⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut

werden, sofern allfällige bauliche Massnahmen dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen..

- ⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn
- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Grundeigentümern finanziert werden können,
 - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
 - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
 - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.
- ⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen 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.

§ 36 Oberflächenschutz

- ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.
- ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht und wasserdicht auszuführen.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weiter gehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

5 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

5.1 Allgemeines

§ 37 Abgrabungen beim Untergeschoss

- ¹ Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine gegenüber § 23 Abs. 2 BauV grössere Abgrabung bis maximal 6.5 m Breite bewilligen.

5.2 Abstände

§ 38 Grenzabstand für Erdregister

- ¹ Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten.
- ² Dieser Grenzabstand kann mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 39 Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand

- ¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

§ 40 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

- ¹ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 41 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

- ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, kann der Gemeinderat entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder einen gegenüber § 111 Abs. 1 lit a) BauG reduzierten Strassenabstand gewähren.
- ² Parkfelder, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen.

5.3 Nutzungsdichte

§ 42 Ausnützungsziffer

- ¹ Räume im Dach, Attika- und Untergeschoss sind in der Ausnützungsberechnung nicht anzurechnen.
- ² Absatz 1 gilt nur für das oberste Dachgeschoss. Weitere Dachgeschosse sind in der Ausnützungsberechnung zu berücksichtigen.

§ 43 Mindestausnutzung

- ¹ Bei Neubauten in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer gemäss § 8 Abs. 1. Diese darf nicht unterschritten werden.
- ² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.
- ³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

5.4 Arealüberbauung**§ 44 Arealüberbauung**

- ¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2 und WG.
- ² Die Mindestfläche für eine Arealüberbauung beträgt:

in der WG	3'500 m ²
in der W2	3'000 m ²
- ³ Sie können auch bereits bebaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.
- ⁴ Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 39 Abs. 2 BauV folgende Voraussetzungen erfüllen:
 - a) Nicht für Besucher reservierte Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen.
 - b) Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische, überdeckte Parkierung möglich.
- ⁵ Folgende Abweichungen bezüglich der zonengemässen Bauweise sind zulässig:
 - a) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist.
 - b) Die Ausnutzungsziffer und die Geschosshöhe können auf folgende Werte erhöht werden:

Zone	AZ	Vollgeschosse
W2	0.6	Keine Erhöhung der max. zulässigen Geschosshöhe
WG	0.9	Erhöhung um max. 1 Vollgeschoss
	max. 0.7 für Wohnen oder Gewerbe	
- ⁶ Mit einem zusätzlichen Vollgeschoss in der Wohn- und Gewerbezone WG darf die Gesamthöhe um 3.2 m erhöht werden.
- ⁷ Mit einer erhöhten Gesamthöhe muss der Grenzabstand mindestens 8.0 m betragen.

5.5 Störmass von Betrieben

§ 45 Nicht, mässig, stark störende Betriebe

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

5.6 Nettoladenfläche

§ 46 Nettoladenfläche

- ¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".³

6 BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Baureife und Erschliessung

§ 47 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Gebäude sind Sache des Gemeinderats.
- ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 48 Benützung des öffentlichen Grundes

- ¹ Die Benützungsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 49 Sicherheit und Schutzvorkehren

- ¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.
- ³ Erfordern die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung von March- und Vermessungszeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

³ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrerschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

- ⁴ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.
- ⁵ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.

6.2 Technische Bauvorschriften

§ 50 Allgemeine Anforderungen

- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.
- ² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.
- ³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 51 Energieeffizienz

- ¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.
- ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

6.3 Wohnhygiene

§ 52 Ausrichtung der Wohnungen

- ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Gegebenheiten (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet. Bei Unterschreitung der zonengemässen Grenzabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen (29. Oktober bzw. 9. Februar) zu gewährleisten.

§ 53 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

- ¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:
- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
- | | |
|--|----------------------------|
| Lichte Höhe in Vollgeschossen | mind. 2.4 m |
| Lichte Höhe in Dachgeschossen
auf mind. 5 m ² Fläche | mind. 2.4 m |
| Fensterfläche
(Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.) | mind. 1/10 der Bodenfläche |
- Die Lüftungsfläche von Dachfenster kann max. auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum pro Wohnung (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)	mind. 4 m ²
Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: für jedes weitere Zimmer	mind. 4 m ² zusätzlich 1 m ²

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

§ 54 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

6.4 Ausstattung**§ 55 Offene Abstellplätze**

¹ Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten.

§ 56 Garagenvorplatz und Zufahrten

¹ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.

² Zufahrten dürfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Sie sind in der Regel auf einer Tiefe von 5 m mit einer Neigung von max. 5 % an Strassen anzuschliessen. Abweichungen sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Anforderungen betreffend Verkehrssicherheit erfüllt werden. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

³ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird (Sichtzonen).

§ 57 Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche und der bewohnten Dach- und Untergeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von den Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.

§ 58 Mobilitätskonzept

- ¹ Für ein zusammenhängendes Gebiet, in dem mehr als 50 Arbeitsplätze oder eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten erstellt werden, ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
- ² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird und umfasst insbesondere:
 - a) Festlegung der verkehrlichen Ziele
 - b) Regelungen der maximal zulässigen Parkfeldzahlen für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr
 - c) Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie der Nutzung und Angebote im Car-Sharing
 - d) Der zu treffenden Informations- und Controllingmassnahmen.
- ³ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sowie bei Arealüberbauungen.

7 SCHUTZVORSCHRIFTEN

7.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 59 Allgemeine Anforderungen

- ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
 - a) Stellung (Firstrichtung, Fassadenrichtung)
 - 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, Einfriedungen
- 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 der Aussenräume usw.) verlangen;
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
 - c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
 - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
 - e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 60 Dachgestaltung

- ¹ Es sind Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Es wird eine ruhige Gesamtwirkung der Dachlandschaft angestrebt.
- ² Die Schrägdächer haben eine Neigung von mind. 20 ° aufzuweisen. Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
- ³ Bei Flachdachbauten in der Kernzone ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden.
- ⁴ Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, vielfältig zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind möglich.
- ⁵ Die Dachfläche eines Schrägdaches darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf der Hälfte der Fassadenlänge durchbrochen werden.
- ⁶ Die Bestimmungen in Abs. 1 – 4 gelten auch bei einer Arealüberbauung.

§ 61 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Aussenraumgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Aussenraumgestaltung, inkl. Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
- ² Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- ³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen.

§ 62 Mobilfunkanlagen

- ¹ Ergänzend zur Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination (Dialogmodell) legt die Gemeinde nachfolgende Kriterien für die Beurteilung von Mobilfunkstandorten in der Bauzone fest.
- ² Mobilfunkanlagen, die als solche visuell wahrnehmbar sind, dürfen in den Bauzonen
 - a) in erster Priorität in den Arbeitszonen und Spezialzonen;
 - b) in zweiter Priorität in der Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Wohn- und Gewerbezone;
 - c) in dritter Priorität in den Wohnzonen und Dorfzonen erstellt werden.
- ³ In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist.
- ⁴ Zudem kann in den Wohnzonen und Dorfzonen eine als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend der Quartiersversorgung dient.

§ 63 Baulücken

- ¹ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

7.2 Umweltschutz**§ 64 Einwirkungen**

- ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich den Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- 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.

§ 65 Lärmvorbelastete Gebiete

- ¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten in Nutzungszonen mit der Empfindlichkeitsstufe II gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 66 Materialablagerungen

- ¹ Die Ablagerung von Material, insbesondere von Baumaterial, Baumaschinen und dgl. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone I und II sowie in der Spezialzone Iglisten bewilligt werden.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

8 VOLLZUG UND VERFAHREN**§ 67 Zuständigkeit**

- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.
- ² Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.

§ 68 Gebühren

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

§ 69 Mehrwertabgabe

- ¹ Die Grundeigentümerinnen und –eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 30 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Ausnahmen richten sich nach § 28a BauG und § 1 und 2 MWAV.
- ² Die Gemeinde kann in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.
- ³ Verfahren, Bezug und Verwendung richten sich nach §§ 28a ff BauG und § 1 ff MWAV.

§ 70 Naturschutz

- ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte und setzt im Voranschlag jährlich Mittel dafür ein.

9 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 71 Übergangsbestimmung

- ¹ Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
- ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:
 - a) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe für Schrägdächer.
 - b) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.

§ 72 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 - a) Bauordnung vom 23. November 2001 / 26. August 2003
 - b) Nutzungsordnung Kulturland vom 1. Dezember 1995 / 19. November 1996
 - c) Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 23. November 2001 / 14. Mai 2003
 - d) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 22. Oktober 2008, Materialabbau- und Deponiezone Emmet.
 - e) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 16. Dezember 2009, Spezialzone Strigel.
 - f) Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 21. März 2012, Mitteldorf, Seetalschulhaus.

Anhang 1

Naturschutzzonen im Kulturland gemäss § 24

Nr. im Plan (Inventar-Nr.)	Objekttyp	Lage
	Naturschutzzonen feucht (Feuchtstandorte)	
F1	Grosseggenried und "Giessiweiher": Teich mit Verlandungszone, Gehölzen, wertvollen Strukturen und Umgebungsflächen	Giessi, Weiher Weberei
F2	Feuchtwiese mit "Feuerweiher": Teich mit Flachwasserufer und wertvollen Strukturen, Einzelbäumen und Gehölzen	Neumatt, Feuerweiher Usserdorf
F3	Feuchtwiese in leichter Senke am Waldrand	Gündelmoos
	Naturschutzzonen trocken (Trockenstandorte)	
T1	Extensiv genutzte Wiese	Ödisacher
T2	Extensiv genutzte Böschung mit Potential für weitere Arten	Mieser
T3	Extensiv genutzte Wiese am Waldrand mit wertvollen Umgebungsstrukturen	Pfaffebiel
T4	Extensiv genutzte Wiese (inkl. Blumenreiche Heumatte, KLP Nr. 26)	Igliste
T5	Extensiv genutzte Wiese an kleinem Abhang (inkl. Blumenreiche Heumatte, KLP, Nr. 25)	Sandplatten
T6	Extensiv genutzte Wiese angrenzend an Waldrand (inkl. Blumenreiche Heumatte, KLP Nr. 29)	Fornholz
T7	Ausgedehnte extensiv genutzte Wiese (inkl. Blumenreiche Heumatte, KLP Nr. 30 und 31)	Spausel/Oholte
T8	Artenreiche, extensiv genutzte Wiese zwischen Hecken und Hochstamm-Obstbaumgarten	Vogelsang
T9	Extensiv genutzte Wiese Mit Gehölzstrukturen und einer ehemaligen Kiesgrube (inkl. Blumenreiche Heumatte, KLP Nr. 32)	Chalchtel
T10	Extensiv genutzte Wiese angrenzend an Waldrand (inkl. Blumenreiche Heumatte, KLP Nr. 21)	Chalchtelhübel
T11	Extensiv genutzte Wiese am Waldrand (Blumenreiche Heumatte, KLP Nr. 22)	Breitacher
T12	Artenreiche, extensiv genutzte Wiese an kleinem Abhang (inkl. Blumenreiche Heumatte, KLP, Nr. 30)	Heurain
T13	Extensiv genutzte Wiese mit artenreicher Vegetation	Fortägerte

Anhang 2

Naturobjekte gemäss § 29

Nr. im Plan (Inventar-Nr.)	Objekttyp	Lage
	Geologische Objekte (Naturobjekte)	
G1	Standsteinaufschluss angrenzend an Hohlweg	Retterswiler Bampf
G2	Erratischer Block aus der Riss-Eiszeit	Ellenberg

Anhang 3

Kulturschutzobjekte

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Grabhügel Hallstattzeit	Niederholz	---	2248
2	Grabhügel Hallstattzeit	Im Fornholz	---	2246
3	Ev.-ref. Pfarrkirche (1708)	Oberdorfstrasse	70	1027
4	Untere Mühle (um 1600)	Unterdorfstrasse 50	193	1303
5	Mühlescheune (1793)	Unterdorfstrasse bei 50	194A	3848
6	Herrschaftliches Wohnhaus (16. Jh.)	Meierhof Retterswil	312	487
7	Wappentafel (1608)	Gässli 6	277	761
8	Villa Walti (1883/84)	Oberdorfstrasse 28	71	1064
9	Gartenpavillon Villa Walti (1883/84)	Oberdorfstrasse bei 28	---	3698

Kommunale Schutzobjekte Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 30

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
901	Schulhaus (1841/1929), Gebäudeteil entlang der Seetalstrasse	Seetalstrasse 26	258	728
903	Bäuerlicher Vielzweckbau "Blauhaus"	Seetalstrasse 61	234	1121
904	Ortsmuseum "Waltihaus" mit Scheune (1847)	Oberdorfstrasse 2	91, 92	1071
905	Gemeindehaus mit Turnhalle (1900)	Oberdorfstrasse 11	85	785
906	Wohnhaus (1793)	Oberdorfstrasse 8	82A	1055
907	Bäuerliches Wohnhaus und Scheune (1849)	Oberdorfstrasse 25	75	1046
908	Altes Schulhaus (1771/1809)	Oberdorfstrasse 16	74	1057
909	Ev.-ref. Pfarrhaus (1882)	Oberdorfstrasse 27	68	1027
910	Villa Bianca mit Gartenanlage (1903)	Oberdorfstrasse 22	346	1060
912	Wohnhaus (1888)	Oberdorfstrasse 30	72	3263

915	Gasthof zum Sternen (1827)	Oberdorfstrasse 1	90	1117
916	Fabrikantenvilla (1864)	Talstrasse 1	111	1065
917	Bäuerlicher Vielzweckbau (1769)	Retterswilerstrasse 2	22	984
918	Wohnhaus "Scheffelhaus" (1827/28)	Retterswilerstrasse 4	16	985
919	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Retterswilerstrasse 20	325	216
920	Wohnhaus (17. Jh.)	Aussendorfstrasse 5	288	530
921	Obere Mühle (1836)	Mühleweg 23	304	2840
923	Gasthof zum Bären (1630 / 1801)	Unterdorfstrasse 31	195	1094
925	Fabrikgebäude, ehem. Baumwollspinnerei (1823)	Egliswilerstrasse 5	204	1310
926	Wohnhaus, ehem. Baumwollspinnerei (1826)	Egliswilerstrasse 7	205	1310
927	Villa mit Park, ehem. Arzthaus (1870/71)	Seetalstrasse 4	127	1606
928	Wohnhaus, Behindertenwohnheim Sonnenheim (1849), mit Nebenbauten	Breitenweg 1	153, 155, 156	1667
929	Verwaltungsgebäude Buntweberei (um 1860)	Oholten 7	145	3591
930	Arbeiterwohnhaus (um 1880)	Sigismühle 2	144	3774
931	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.)	Aussendorfstrasse 15	296	535
935	Blockbauspeicher (1652/53 dendrodatiert)	Retterswilerstrasse bei 2 Von Beinwil am See hierher versetzt	1783	984
936	Landwirtschaftliches Nebengebäude (1888)	Retterswil 18	323	520
937	Schul- und Gemeindehaus Retterswil (1868)	Retterswil 12	319	497
939A	Trafostation Unterdorf (1916)	Unterdorfstrasse	411	1301
939B	Trafostation Weinhalde (1938)	Weinhaldenweg	618	2377
939C	Trafostation (um 1940)	Sustenweg	675	2454

Kulturobjekte gemäss § 31

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz.-Nr.
932A	Brunnen Untere Mühle (19. Jh.)	bei Unterdorfstrasse 50	1303
932B	Brunnen Gässli (19. Jh.)	bei Gässli 4	748
932C	Brunnen Oberdorf (19. Jh.)	bei Oberdorfstrasse 25	1047
932D	Brunnen Unterdorf (1809)	bei Unterdorfstrasse 11	3086
932E	Brunnen Unterdorf (19. Jh.)	bei Unterdorfstrasse 3	1076
932F	Brunnen Giessereiweg (19. Jh.)	bei Giessereiweg 2	1239
932G	Brunnen Seetalstrasse (19. Jh.)	bei Seetalstrasse 61	1121
932H	Brunnen Obere Mühle (1841)	bei Mühleweg 23	2840
933A	Steinbrücke (1835)	Mühleweg	2867
933B	Steinbrücke (1816)	Reussgasse	1129
934A	Grenzstein (1830)	Tafet	2250
934B	Grenzstein (1670)	Buechrain	617, 618
934C	Grenzstein (1670)	Bettetal	2247

Anhang 4

Grünzonen gemäss § 21

Nr.	Typ	Zweck
1	Holderngraben	Siedlungsdurchgrünung
2	Christbaumkultur	Siedlungsdurchgrünung
3	Musterplatz	Erholung
4	Aabach	Erholung, Siedlungsdurchgrünung

Anhang 5

Gebühren

1. Vorentscheide

Nach Aufwand, mindestens aber Fr. 50.--, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

2. Baugesuche und Baukontrollen

2.1. Bewilligte Baugesuche

- a. 2.5 Promille der errechneten Bausumme, für Gebäude auf Grund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.--.
- b. Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten nach Aufwand, mindestens aber Fr. 100.--

2.2. Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand der Baubehörde im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

3. Benützung von öffentlichem Grund und Boden

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken usw.) sowie auch für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 3.-- pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

4. Gebühren in Brandschutzsachen

Die Gebühr für die Anordnung der Brandschutzauflagen und für die Feuerungs- und Brandschutzkontrollen wird nach Aufwand festgesetzt.

5. Berechnung des Aufwandes

Zur Verrechnung kommen der effektive Aufwand der extern angestellten Fachleute und die Bearbeitungskosten der Verwaltung.

6. Mehraufwändungen

Die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind voll zu ersetzen.

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwändungen, Beaufsichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu entschädigen.

Die Kosten der Publikation sind von der Bauherrschaft voll zu ersetzen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. Juni 2004

GEMEINDERAT SEON

Anhang 6

Abkürzungen, Erläuterungen und Verweise

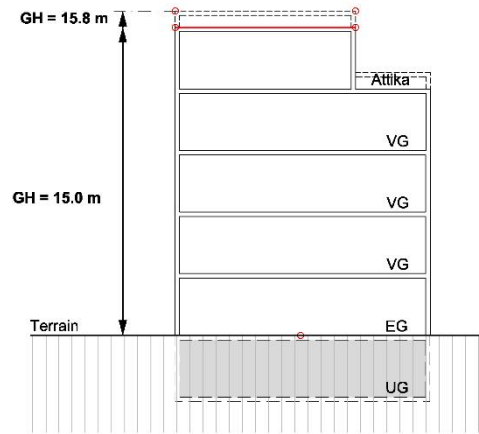
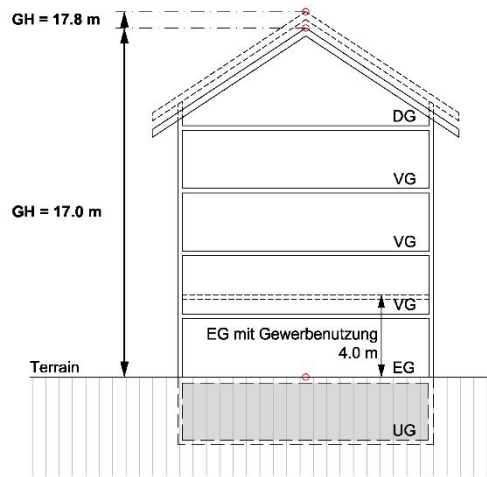
Abgrabungen beim Untergeschoss	= § 36 BNO
aGF	= anrechenbare Geschossfläche
AGS	= Aargauische Gesetzessammlung
Anbauten	= Abmessungen gemäss § 19 BauV
Arealüberbauung	= § 43 BNO und § 39 BauV
Attikageschoss	= § 25 BauV
Ausnützungsziffer	= § 41 BNO
AZ	= Ausnützungsziffer; Definition und Berechnung gemäss § 32 BauV
BauG	= Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz), SAR 713.100
Baureife	= § 32 BauG
BauV	= Bauverordnung, SAR 713.121
BNO	= Bau- und Nutzungsordnung
BNR	= Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau
BSG	= Brandschutzgesetz, SAR 585.100
BSV	= Brandschutzverordnung, SAR 585.113
Dachgeschoss	= § 24 BauV
Dienstbarkeitsvertrag	= Der Dienstbarkeitsvertrag bedarf der Beurkundung durch einen Notar oder einen urkundsberechtigten Gemeindegemeinschreiber (Art. 680 Abs. 2 ZGB)
Ebene	= Gelände mit einer Hangneigung von weniger als 10 %.
EGZGB	= Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES	= Empfindlichkeitsstufe
Erschliessungspflicht	= § 33 BauG
ff.	= fortfolgend
Gebäudeabstand	= § 38 und § 39 BNO
Gewässerabstand	= <i>Änderung BauG pendent</i>
GH	= Gesamthöhe; Anhang 1 Kap. 5.1 BauV
Grenzabstand	= § 37 und § 38 BNO
GSchG	= Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	= Gewässerschutzverordnung
Hang	= Gelände mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 10 %.
IVHB	= Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
Kleinbauten	= Abmessungen gemäss § 19 BauV
lit.	= Litera (Buchstaben)
LRV	= Luftreinhalteverordnung
LSV	= Lärmschutzverordnung
LV	= Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer)
M-BNO	= Muster-Bau- und Nutzungsordnung
mässig störende Betriebe	= § 44 Abs. 2 BNO
Mehrfamilienhaus	= § 18 Abs. 1 BauV
Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge	= § 8 Abs. 5 BNO

MFH	= Mehrfamilienhaus
Mindestausnutzung	= § 42 BNO
MIV	= motorisierter Individualverkehr
Nettoladenfläche	= § 45 BNO
nicht störende Betriebe	= § 44 Abs. 1 BNO
NISV	= Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
ÖV	= öffentlicher Verkehr
RPG	= Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	= Raumplanungsverordnung
sia norm	= Norm des Verbandes der Schweizer Architekten und Ingenieure
mässig störende Betriebe	= § 44 Abs. 2 BNO
Strassenabstände	= § 111 BauG
Terrassenhaus	= § 17 und § 18 Abs. 2 BauV
USG	= Umweltschutzgesetz
usw.	= und so weiter
VG	= Vollgeschoss
vgl.	= vergleiche
VSS	= Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
Waldabstand	= § 48 BauG

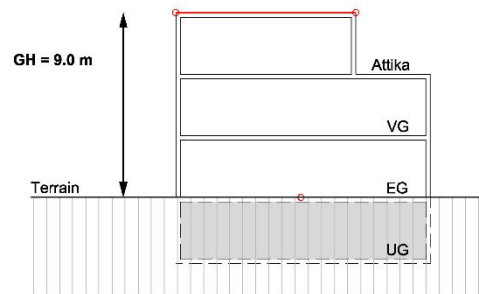
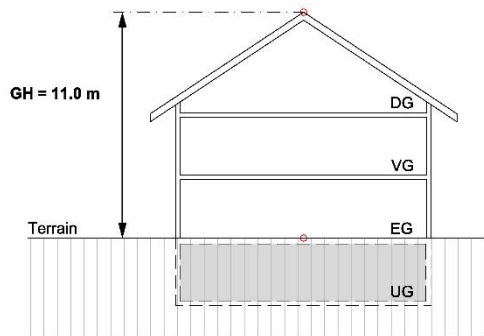
Anhang 7

Skizzen Gebäudeprofile

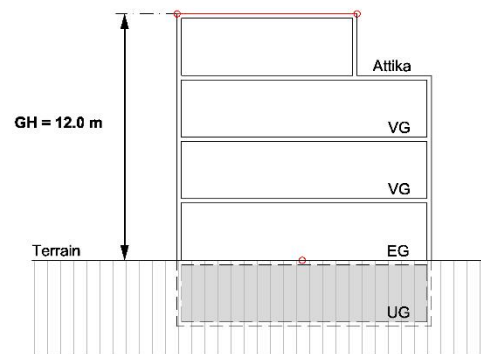
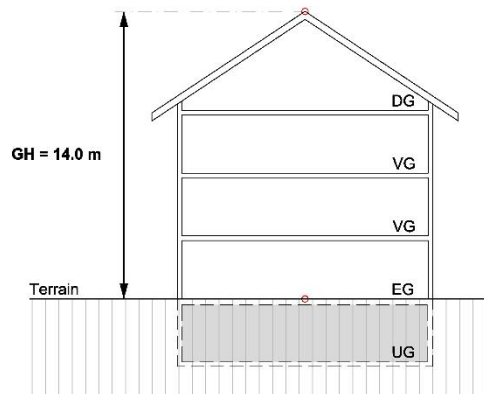
Kernzone



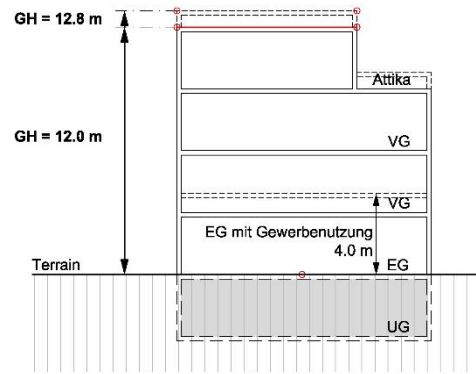
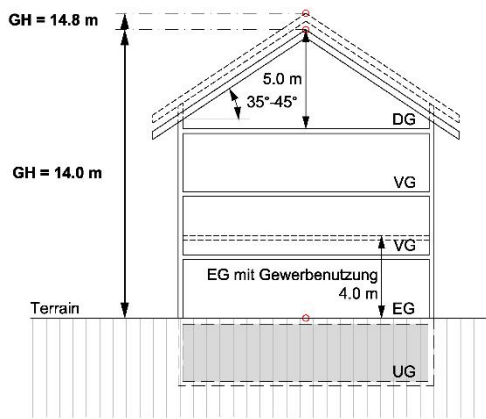
Wohnzone 2



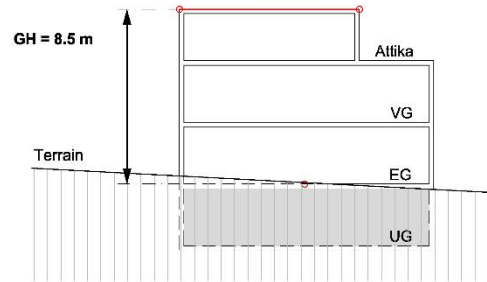
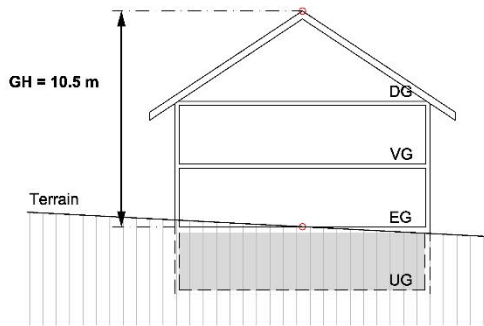
Wohnzone 3



Wohn- und Gewerbezone



Reduktion der Gesamthöhe einer Baute bei Grundstücken mit Hangneigungen von 10 bis 20 %
 Beispiel Baute in der W2



Reduktion der Gesamthöhe einer Baute bei Grundstücken mit Hangneigungen von mehr als 20 %
 Beispiel Baute in der W2

