

Gemeinde Holziken
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gesamtrevision BNO

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren
Ersetzt die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. März 1998

Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat verabschiedet am:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Gemeindeammann: Gemeindeschreiber:

Jacqueline Hausmann Marco Bieri

Genehmigung:

swr+

Gesamtrevision BNO, Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Holziken

Hauptstrasse 25, 5043 Holziken

Jacqueline Hausmann, Gemeindeammann

Marco Bieri, Gemeindeschreiber

Auftragnehmer

swr+

Schöneggstrasse 30

8953 Dietikon

Matthias Räber

matthias.raeber@swrplus.ch Mobile +41 79 435 73 16

P-21.01.0046 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

31.08.2020 | Pascal Senn | Version 1.0

08.09.2020 | Pascal Senn | Version 1.1

21.10.2020 | Pascal Senn | Version 1.2

02.11.2020 | Pascal Senn | Version 1.3

Hinweise

Erste Anlaufstelle für Auskünfte ist die Gemeindekanzlei. Die Öffnungszeiten sind auf der Gemeindehomepage ersichtlich.

www.holziken.ch > Verwaltung

Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie weitere Reglemente, Merkblätter und Formulare können auf der Gemeindehomepage heruntergeladen werden. www.holziken.ch > Verwaltung > Onlineschalter

Der Gemeinderat kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Bauprojekten in beratender Hinsicht unterstützen, idealerweise bereits in der Vorprojektphase. Das Gespräch ist für alle Beteiligten wertvoll. Anlaufstelle für solche Beratungen ist die Bauverwaltung. Wir empfehlen Ihnen auch, frühzeitig mit Ihren Nachbarn Kontakt aufzunehmen und sie in Ihre Pläne einzuweihen.

In vereinzelt Fällen ist kein Baugesuch erforderlich. Vergewissern Sie sich bei der Bauverwaltung, falls Sie unsicher sind.

Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). www.ag.ch in der Suchzeile „BNR“ eingeben

Rechtserlasse und Abkürzungen:

BauG Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)

BauV Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	6
2	Raumplanung	6
2.1	Erschliessungs- und Gestaltungspläne	6
3	Zonenvorschriften	7
3.1	Bauzonen	7
3.2	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	10
3.3	Landwirtschaftszone	10
3.4	Schutzzonen	11
3.5	Überlagerte Schutzzonen	12
3.6	Gewässerraumzone	13
3.7	Schutzobjekte	13
3.8	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
3.9	Gefahren- und Überflutungszonen	15
4	Baubegriffe und Messweisen	18
4.1	Arealüberbauungen	18
4.2	Nutzungsboni	19
4.3	Störmass von Betrieben	19
4.4	Abstände	19
5	Bauvorschriften	21
5.1	Baureife, Erschliessung	21
5.2	Technische Bauvorschriften	21
5.3	Ausstattung	22
6	Schutzvorschriften	24
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	24
6.2	Umweltschutz	25
7	Vollzug und Verfahren	27
8	Schluss- und Übergangsbestimmung	27

Anhang

- Anhang 1: Berechnung der neuen Höhenmässe und Reduktionsfaktoren gemäss § 7 (Informationsinhalt)
- Anhang 2: Naturschutzobjekte gemäss § 21
- Anhang 3: Schutzobjekte gemäss § 23

1 Geltungsbereich

§ 1

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Geltungsbereich

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

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten. Übergeordnetes Recht

2 Raumplanung

§ 3

¹ Der vom Gemeinderat verabschiedete Masterplan skizziert den angestrebten Entwicklungsrahmen für das Jahr 2035. Die darin definierten Ziele sind behördenverbindlich. Er ist für nachgeordnete Planungen wegleitend und bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Planungsgrundsätze

2.1 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt. Erschliessungsplanpflicht

§ 5

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Gestaltungsplanpflicht

§ 6

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Weitere Planungsinstrumente

² Das räumliche Entwicklungskonzept und der Masterplan zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen oder für bestimmte Gebiete. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente¹ ausarbeiten.

¹ **Weitere Pläne und Planungsinstrumente:** Weitere Pläne und Planungsinstrumente (Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) können durch den Gemeinderat erstellt und erlassen werden. Sie sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine direkte für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu. Sie werden bei der Sondernutzungsplanung sowie bei

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.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen Zonenübersicht, Tabelle aus

Bauzonen		Ausnützung	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand*		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Wohnzone <u>2</u>	W2 gelb	0.45	<u>8.0 m</u>	<u>11 m</u>	4 m	8 m	II	§ 8
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 gelb / violett	0.5	<u>8.0 m</u>	<u>11 m</u>	4 m	8 m	III	§ 8
Wohnzone <u>3</u>	W3 orange	0.65	<u>11.0 m</u>	<u>15 m</u>	5 m	10 m	II	§ 8
Wohn- und Arbeitszone <u>3</u>	WA3 orange/ violett	0.8	<u>12.0 m</u>	<u>16 m</u>	5 m	10 m	III	§ 9
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe, min. aber von 4 m einzuhalten.					II/III	§ 10
Spezialzone Sportanlagen	grün/ grau	Die Vorschriften werden im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgelegt.					III	§ 11
Grünzone	Gr hellgrün						III	§ 12

der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen (vgl. Kap. 2.1.4 BNR). Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Landschaftsinventar: Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen (6 Abs. 4 NLD).

² Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- a) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, sofern es sich nicht um Attikageschosse gemäss § 25 BauV handelt.
- b) In Hanglagen ist bei Gebäuden mit Attikageschossen die talseitige Fassadenhöhe massgebend. In flachem Gelände ist bei Gebäuden mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss an dieser Fassade eine um 2 m höhere Fassadenhöhe zulässig. Auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse müssen die Vorschriften von Attikageschossen gemäss § 25 BauV einhalten.
- c) Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.

³ Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Gebäudebreite	← 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	→ 13 m
Hangneigung						
0 % - 9 %	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
10 %	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m
15 %	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m
20 %	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m
> 25 %	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m

⁴ In der Zone OeBA gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

⁵ Im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die lichte Höhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden. (siehe auch § 43)

⁶ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

§ 8

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Wohnzonen

² In der Zone W2 ist die geschlossene Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von max. 30 m zulässig.

³ In der Zone W2 darf an Hanglagen das Untergeschoss talseits ganz in Erscheinung treten, wobei die talseitig gemessene Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden muss.

§ 9

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA2, WA3 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), öffentliche Bauten und Anlagen, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500m² Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Wohn- und Arbeitszonen

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

³ Für reine Wohnbauten gelten bezüglich der zulässigen Ausnützung die Bestimmungen der Zone W3. Der Gemeinderat kann davon abweichen, wenn dadurch eine quaterverträgliche und gesamtheitlich bessere Lösung entsteht.

⁴ Zwischen reinen Gewerbebauten kann der allseitige Grenzabstand auf 4 m reduziert werden.

§ 10

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 11

¹ In der Spezialzone für Sportanlagen sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig. Lage, Abmessungen und Erschliessung der Bauten und Anlagen sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes im Einzelnen festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass einstweilen noch nicht benötigte Flächen uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden können.

Spezialzone für Sportanlagen

§ 12

¹ Die Grünzone Gr dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen.

Grünzone Gr

² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

³ In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

3.2 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung

§ 13

¹ Bei Bauvorhaben mit 8 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

Generationengerechtes
Wohnangebot

§ 14

¹ Im überlagerten Zentrumsbereich darf die Fassadenhöhe um 3.00 m und die Ausnützung um 0.05 erhöht werden, wenn die Bebauung:

Zentrumsbereich

- Die Bauten, Anlagen und Umgebung eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielen und sich ins Ortsbild einordnen.
- Nach Möglichkeit eine Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen und Anbindung an das Fusswegnetz aufweist.
- Städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen umsetzt.
- Einen Strassenraum unter Berücksichtigung der Lärmbelastung gestaltet.
- Eine umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser umsetzt.
- Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss

² Der Gemeinderat erstellt für die im Zonenplan als Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung bezeichneten Gebiete in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Siedlungserneuerung.

Gebiet zur Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Das Konzept ist nötigenfalls mit einem Sondernutzungsplan und einer Landumlegung umzusetzen.

3.3 Landwirtschaftszone

§ 15

¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die überwiegend bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

Landwirtschaftszone

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

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

§ 16

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen - optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung

Bauten in der Landwirt-
schaftszone

der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.4 Schutzzonen

§ 17

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

Naturschutzzonen im Kulturland

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, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

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

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen 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:

Tabelle Naturschutzzonen

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Gebiete
Naturschutzzone	grün	Erhalt als Lebensraum für schutzwürdige und geschützte Tiere und Pflanzen und als Rastplatz für Zugvögel	Pflege und Unterhalt richten sich nach dem Pflegeplan.	Gaströchni
Extensive Wiese	braun schraffiert EW	Artenreiche (Heu-) Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, aufkommende Gehölze roden, jährlich 1 – 2 mal mähen und Schnittgut abführen bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.	1441 Gaströchni

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

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

Landschaftsschutzzone

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 länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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 öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

§ 19

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

Naturschutzzone Wald

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

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

Ausprägung Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald (Hubel)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N
Auffüll- und Rekultivierungszone Kiesgrube	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraumes	Gemäss Vereinbarung mit Kanton	R

3.6 Gewässerraumzone

§ 20

¹ Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)

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. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.7 Schutzobjekte

§ 21

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

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Tabelle Naturobjekte:			
Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungseinschränkung
Baumreihen	Br Grüne Punktereihe	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	Pflege auf lange Lebensdauer
Hecken mit Pufferstreifen	H	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite
Feld- und Einzelbäume	Hf Grüner Punkt	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weier	W	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Verbuschung und Verlandung eindämmen
Ruderalstandort	Ru	Ruderalfläche mit Gehölzen, Stein-Kleinstrukturen und Kleinweiher als wertvoller Lebensraum für Insekten und Amphibien	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Geschützter Waldrand	Gw	Vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Krautsaum von 2 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) Die Pflege und Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Bewirtschaftungsgrundsätzen im Sinne von § 20 Waldgesetz

§ 22

¹ Der Gemeinderat kann Hilfe anbieten bezüglich Baum-Schutzobjekten Fachberatung, Problemlösung, Hilfestellungen bei der Pflege, Mitfinanzierung von Baumsanitär-Massnahmen und Ersatzmöglichkeiten. Für das Fällen von Bäumen (gem. Landschaftsinventar, egal ob geschützt oder nicht geschützt) braucht es eine Meldepflicht bei der Gemeinde. Bei Nichteinhalten der Meldepflicht wird dem Eigentümer die Ersatzpflicht für das betreffende Objekt auferlegt. Bei massgebenden Eingriffen wird der Natur- und Vogelschutzverein Holziken in die Diskussion einbezogen (Mitspracherecht mit Zweier-Delegation). Die Inventarverwaltung obliegt der Gemeindeverwaltung und kann bei Bedarf an eine externe Person (Baumverantwortlicher) oder einen lokalen Verein delegiert werden.

§ 23

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Substanzschutz

² Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

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

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt besitzt, ist verpflichtet es zu unterhalten und nicht verwahrlosen zu lassen.

Unterhaltungspflicht

3.8 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**§ 25**

¹ Die Materialabbauzone MAZ dient dem Abbau von Kies/Gestein.

Materialabbau- und Rekultivierungszone

² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

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

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

3.9 Gefahren- und Überflutungszonen**§ 26**

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

Freihaltezone Hochwasser

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 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 nur 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 nach den Absätzen 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.

§ 27

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

Hochwassergefährdetes
Gebiet im Kulturland

- in dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

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.

§ 28

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungs-zonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

Hochwassergefahrenzone

² 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 publikums-intensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone 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.

⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ 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.

§ 29

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

Oberflächenwasserschutz

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder 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 weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Arealüberbauungen

§ 30

Arealüberbauungen (§§ 18 + 32 BauV)

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WA2, W3 und WA3 zulässig. Sie sind dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zonenzulässigkeit, Arealgrösse

Zone W2 ; WA2: 2000 m²
Zone W3 ; WA3: 3000 m²

Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen entspricht und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonen- gemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig²:

zulässige Ausnützung

In den Zonen W2, WA2, W3 und WA3 darf die Ausnützungsziffer um 15 % erhöht werden.

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Fassadenhöhe in den Zonen W2 (ausgenommen W2 im Labi), W3 und WA3 gegenüber dem Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.

Geschossigkeit / Gebäudehöhen

⁴ In der Zone W2 und WA2 im Gebiet Labi darf zusätzlich die Fassaden- und Gesamthöhe um 3.00 m erhöht werden.

⁵ Wird in der Zone W2 und WA2 im Gebiet Labi zum zusätzlichen Vollgeschoss hinzu ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erstellt, ist die Überbauung bezüglich Fassaden- und Gesamthöhe zum Kulturland hin abzustufen (minus ein Geschoss). Gegenüber dem Kulturland ist ein Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten.

² Gemäss § 39 Abs. 4 BauV dürfen Arealüberbauungen auch in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen: Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform), Grenz- und Gebäudeabstände, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonen- gemässige Grenzabstand einzuhalten ist.

4.2 Nutzungsboni

§ 31

¹ Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungsbonus gefördert: Nutzungsbonus

² Flächen im Eingangsgeschoss, die speziell der Erschliessung eines Gebäudes für Gehbehinderte dienen, bis 10 m² pro Hauseingang.

³ Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z. B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um maximal 20 m² pro Wohneinheit erhöht werden.

⁴ Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der anrechenbaren Geschossflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

4.3 Störmass von Betrieben

§ 32

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Nicht, mässig, stark störende Betriebe

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

4.4 Abstände

§ 33

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Abstand gegenüber dem Kulturland

² Dieser Grenzabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2.0 m reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

³ Ist keine Parzellengrenze vorhanden beträgt der Abstand gegenüber Kulturland 2.0 m.

⁴ Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von 2.0 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft bis auf 60 cm reduziert werden kann.

§ 34

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Ungleiche Verteilung der Grenzabstände

² Werden die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben, hat sich die neu erstellte Baute gut in das Orts- und Quartierbild einzufügen. Einfügung in das Orts- und Quartierbild

³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.

⁴ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Grenzabstand ist einzuhalten.

⁵ Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade ist in der Regel die Süd- oder Westseite. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat abweichende Festlegungen treffen.

§ 35

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.50 m. Strassenabstand Parkfelder

² Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Hecken bis zu einer Höhe von 2.0 m entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen mit einer Breite von 5.00 m und mehr Breite, gilt kein Strassenabstand. Beträgt die Breite dieser Strassen weniger als 5.00 m, haben auch Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen einen Abstand von 0.50 m einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- oder Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von §§ 28 und 29 BauV sinngemäss und müssen um die Mehrhöhe von der Grenze zurückversetzt werden. Strassenabstand Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Hecken

³ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen. Hecken dürfen nicht in den Strassenraum hinein reichen. Einfriedungen und Hecken

⁴ Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat unter Wahrung der Verkehrssicherheit und Sichtzonen die Abstände verringern.

§ 36

¹ Einfriedungen und Hecken dürfen bis 2.00 m Höhe an die Grundstücksgrenze gestellt werden, höhere Einfriedungen und Hecken sind um das Mehrmass der Höhe zurückzusetzen. Grenzabstand Einfriedungen und Hecken

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 37

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

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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 angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 38

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.

Allgemeine Anforderungen

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.

§ 39

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, kann der Gemeinderat die Prüfung eines Anschlusses namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verlangen.

Energieeffizienz

§ 40

¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

Aussenisolation

§ 41

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

Ausrichtung der Wohnungen

§ 42

¹ a) Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Masse:

Lichte Höhe		Raummasse
– Vollgeschoss	mind. 2.40 m	
– Dachgeschoss	mind. 2.40 m auf mind. 5 m ² Fläche	
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)	Fenstergrössen
Dachflächenfenster:	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.	

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern Nebenräume

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

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

³ Bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 43

¹ Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen wird vom Gemeinderat erst nach erfolgter Baukontrolle freigegeben.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

² Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.3 Ausstattung

§ 44

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Velos, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.

Spielgeräte, Kinderwagen

§ 45

¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen

² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 46

¹ Bei Gesamt- und Arealüberbauungen sind die öffentlich zugänglichen Räume zu definieren.

Öffentlich zugänglicher Raum

² Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

³ Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen.

⁴ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁵ Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁷ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§ 47

¹ Entlang der Strassen sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m auf der gesamten Anstosslänge zulässig. Höhere bauliche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m sind auf maximal 1/3 der Anstosslänge zulässig. Natürliche Einfriedungen dürfen auf der gesamten Anstosslänge bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m realisiert werden.

Strassenraumgestaltung

§ 48

¹ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen verlangen, dass bei Mehrfamilienhäusern ab acht Wohneinheiten für Besucher bis zu 50% der Bewohner-Parkfelder erstellt werden müssen. Das Ausmass der zusätzlichen Abweichung ist vom Gemeinderat fallweise festzulegen, wobei ein Gleichgewicht zwischen Parkplatzangebot und Parkplatznachfrage gewahrt werden muss.

Besucherparkplätze

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 49

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: Ortsbildschutz

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum
- b) Proportionen und Dimension der Baukuben,
- c) Form, Staffelung, Gliederung der Bauten,
- d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- f) Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen und Bepflanzung

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes 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.

§ 50

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach folgenden Kriterien: Freiraumentwicklung

1. Identität
2. Nutzungsvielfalt
3. Aktiverholung
4. Naturerfahrung und Landschaftserlebnis
5. Naturhaushalt
6. Lebensräume für Flora und Fauna
7. Standortqualität
8. Strassenraum und Fuss- und Radverkehr

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Materialangaben und -muster, Ansichten, Visualisierungen, Aufnahmepläne des Altbestandes, etc.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Gestaltungen eine Begutachtung durch eine ausgewiesene Fachperson verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen,
- e) soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- f) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 51

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Aussenraumgestaltung

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 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 52

¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

Mobilfunkantennen

- in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB
- in zweiter Priorität in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3
- in dritter Priorität in den Wohnzonen

erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

§ 53

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

Einwirkungen

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, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

§ 54

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist bewilligungspflichtig.

Materialablagerungen

² Der Gemeinderat kann über die Dauer der Ablagerung, die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, die Abstände und die Gestaltung von Ablagerungen und Lagerplätzen Auflagen machen und nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 55

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Gestaltung des Siedlungsrandes

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

§ 56

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Lichtemissionen

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sowie Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind nicht zulässig.

³ Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Weihnachtsbeleuchtung sind Aussenbeleuchtungen von 22.00 h bis 6.00 h auszuschalten.

⁴ Davon ausgenommen sind Leuchtreklamen zur Eigenwerbung entlang der Hauptstrasse bzw. den Kantonsstrassen.

§ 57

¹ Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

Vogelschutz am Bau

7 Vollzug und Verfahren

§ 58

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

Zuständigkeit

§ 59

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den überlagerten Zonen «Zentrumsbereich» und «Gebieten zur Verdichtung und Siedlungserneuerung» kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.

Fachgutachten durch
Fachberater

§ 60

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

Gebühren

§ 61

¹ Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

Vollzugsrichtlinien Natur-
schutz

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 62

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden a), nach altem Recht beurteilt, wenn sie öffentlich aufgelegt wurden, b), nach neuem Recht beurteilt, wenn sie noch nicht öffentlich aufgelegt wurden.

Übergangsbestimmung

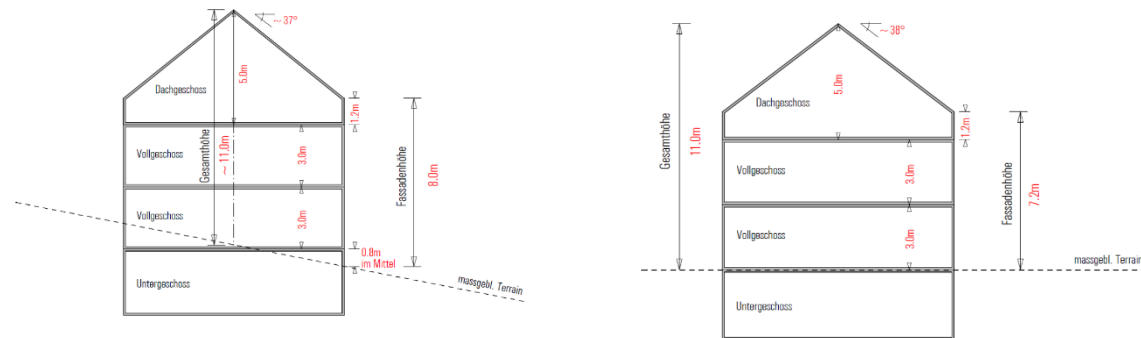
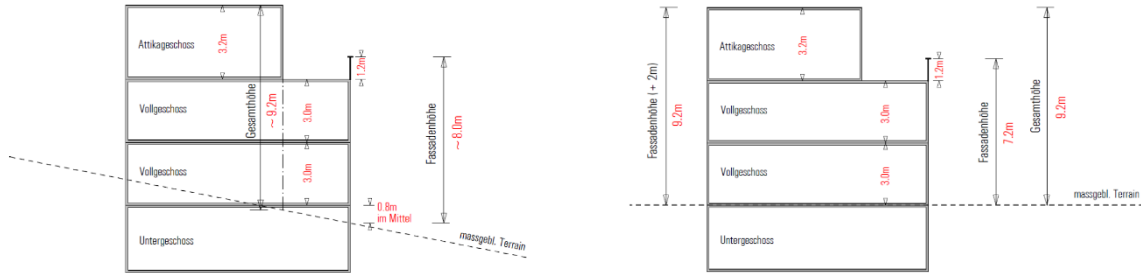
² Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. März 1998, die Änderungen vom 24. November 2014 sowie alle nachfolgenden Änderungen aufgehoben.

Aufhebung bisherigen
Rechts

Anhang

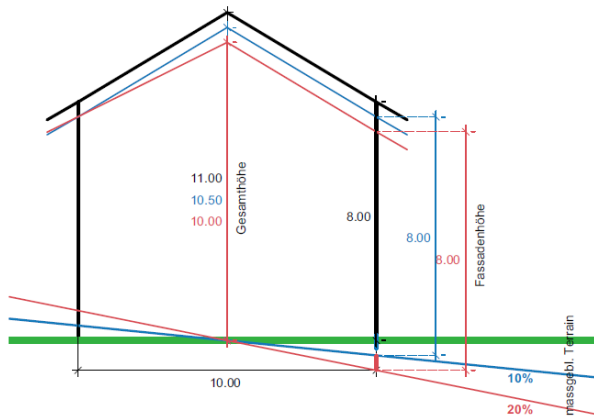
Anhang 1: Berechnung der neuen Höhenmasse und Reduktionsfaktoren gemäss § 7 (Informationsinhalt):

Höhenmasse:



Reduktionsfaktoren:

	Fassadenhöhe	Gesamthöhe
Ebene	8.00 m	11.00 m
10%	8.00 m	10.50 m
20%	8.00 m	10.00 m



Anhang 2: Naturobjekte gemäss § 21

Zone / Objekte	Nr.	Bezeichnung Gebiet / Objekt
Naturobjekte:		
Baumreihe (Br) (vergl. § 21)	1412	Bändli, Obstbaum-Reihe
	1424	Bifang Nord / Reithalle, Baumreihe
	1426	Obermatte/ Reithalle
	1459	Schulhaus Hueb, Platane (<i>Platanus acrifolia</i>)
	1485	Hard, 5 Eichen
	1489	Hauptstrasse, Amberbaum (<i>Liquidam-bar styraciflua</i>)
	1490	Hauptstrasse, Kugel-Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> 'Globosum')
	1497	Bachstrasse / Labi, Felsenbirne, Linde, Amberbaum
Feld-, Einzelbaum (Hf) (vergl. § 21)	1492	Dorfeingang West, Linde
Hecke (H) (vergl. § 21)	1393	Obermatte / ARA, Ufergehölz
	1394	Obermatte, Ufergehölz
	1396	Obermatte, Ufergehölz
	1398	Bändli /Guggerhubel
	1399	Bändli / Guggerhubel
	1400	Guggerhubel
	1414	Innerer Berg
	1417	Bifang, Ufergehölz
	1419	Bifang/ Bändli, Ufergehölz
	1420	Bändli, Ufergehölz

	1421	Obermatte, Ufergehölz
	1422	Obermatte/ Bifang Nord, Ufergehölz
	1425	Reithalle
	1427	Zelgli / Neumatt, Ufergehölz
	1430	i de Matte, Ufergehölz
	1435	Zelgli, Ufergehölz
	1436	Zelgli/ Dorfeingang West, Ufergehölz
	1443	Alpacher, Hecke im Siedlungsgebiet
	1505	am Schöftler, Hecke ehem. Kiesgrube
Schutzzonen (vergl. § 19):		
Extensive Wiese, Magerwiese (Ew)	1441	Gaströchni, Trockene Magerwiese
Grubenbiotop (Gr)	1440	Egli, Naturschutzgebiet Gaströchni
	1442	Am Schöftler, Kiesgrubenbiotop
Ruderalstandort (Ru)	1431	Neumatt, Ruderalfläche mit Sträuchern und Kleinweihern
Weiher, Teich, See (Te)	1392	Wald Bachtale/ ARA, Wald-Weiher
	1520	Harderböde

Anhang 3: Schutzobjekte gemäss § 23

Inv. Nr.	Objekt, Jahrgang	Strasse, Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
901	Gasthaus zum Bären, 17./18. Jahrhundert	Hauptstrasse 2	2	335
902	Steinspeicher, 18. Jh.	Bändli	35	147
904	Wohnhaus mit angebauter Scheune	Bändli 4	43, 44	398
905	Wohnhaus 1830/31	Matte 8	58	356
909	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, 18. Jh.	Bändlistrasse 9	38	404