Gemeinde
Beinwil am See

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

vom 9. Dezember 2019

(Stand: 4. Januar 2023)

Mitwirkungsbericht vom 4. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2019

Öffentliche Auflage vom 11. März 2019 bis 9. April 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2019

Genehmigt vom Regierungsrat am 12. Mai 2021 (ausgenommen die §§ 8 und 10 BNO, soweit es die von der Genehmigung ausgenommenen Teile der Wohnzone W2b betrifft)

In Kraft getreten am 22. Juni 2021 (ersetzt die BNO vom 6. Juni 2001)

Nachträge:

Vorprüfungsbericht vom 15. April 2021

Öffentliche Auflage vom 14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. November 2021

Genehmigt vom Regierungsrat am 9. November 2022

In Kraft getreten am 4. Januar 2023

Hinweise

- Erste Anlaufstelle für Auskünfte ist die Gemeindekanzlei. Die Öffnungszeiten sind auf der Gemeindehomepage ersichtlich.
  www.beinwilamsee.ch > Verwaltung

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

- 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.

- Bei Projekten in den Dorfzonen, der Zentrumszone, den Ortsbildschutzperimetern und bei Arealüberbauungen ist die frühzeitige Anzeige von Bauvorhaben obligatorisch.

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

- Wichtige Informationen finden Sie auch in den Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR).
  www.ag.ch → im Feld Suche „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)
HSD	Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret) vom 13. Mai 1986 (SAR 787.350)
AWaV	Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau vom 16. Dezember 1998 (SAR 931.111)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
GSchV	Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

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).

Inhalt

1 Geltungsbereich 7

§ 1 Geltungsbereich, Zweckartikel 7

§ 2 Übergeordnetes Recht 7

2 Raumplanung 7

§ 3 Leitbild räumliche Entwicklung 7

§ 4 Bauzonen- und Kulturlandplan 7

§ 5 Planungsmehrwert 7

§ 6 Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung 8

§ 7 Sondernutzungsplanung 8

§ 8 Abweichungen mit Gestaltungsplan 8

§ 9 Gestaltungsplangebiet „Seestrasse“ 8

§ 10 Weitere Planungsinstrumente 9

3 Zonenvorschriften 10

3.1 Bauzonen 10

§ 11 Bauzonen 10

§ 12 Dorfzonen 12

§ 13 Zentrumszone 12

§ 14 Wohnzonen 14

§ 15 Wohn- und Gewerbezonen 14

§ 16 Gewerbezone 14

§ 17 Spezialzone Bootswerft 15

§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 17

§ 19 Grünzone 17

3.2 Landwirtschaftszonen 17

§ 20 Landwirtschaftszone 17

§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone 18

3.3 Schutzzonen 18

§ 22 Naturschutzzonen im Kulturlandplan 18

3.4 Überlagerte Schutzzonen 19

§ 23 Hochstammobstbestand 19

§ 24 Ortsbildschutzperimeter 19
§ 25 Landschaftsschutzzone 20
§ 26 Naturschutzzone Wald 20
§ 27 Aussichtspunkte 21
§ 28 Gewässerraum 21
§ 29 Hochwassergefahrenzone und Oberflächenwasser 22
§ 30 Freihaltegebiet Hochwasser 23

3.5 Schutzobjekte 24
§ 31 Naturobjekte 24
§ 32 Gebäude mit Substanzschutz 24
Gebäude mit Volumenschutz 25
Wichtige strassenraumprägende Gebäude 25
§ 33 Übrige Kulturobjekte 25

3.6 Übergangszone 26
§ 34 (aufgehoben)

4 Definitionen 26
§ 35 Mindestausnützung 26
§ 36 Terrassenhäuser 26
§ 37 Nicht, mässig, stark störende Betriebe 27
§ 38 Nettoladenfläche 27
§ 39 Waldabstand Gebiet „Im Tobel“ 27
§ 40 Einfriedungen 27
§ 41 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 28
§ 42 Strassenabstand bei Gemeindestrassen 28
§ 43 Stützmauern zwischen Privatgrundstücken 28
§ 44 Arealüberbauung 28

5 Bauvorschriften 29

5.1 Baureife, Erschliessung und technische Bauvorschriften 29
§ 45 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen 29
§ 46 Sicherheitsvorkehrungen 29
§ 47 Technische Begutachtung 29

5.2 Wohnhygiene 30
§ 48 Ausrichtung der Wohnungen 30
§ 49 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume 30
§ 50 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 31

5.3 Ausstattung 31
§ 51 Abstellplätze für Motorfahrzeuge 31
§ 52 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen 31
§ 53 Mobilitätskonzept 31
§ 54 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche 32

6 Schutzvorschriften 32

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz 32
§ 55 Allgemeine Anforderungen 32
§ 56 Dachgestaltung 33
§ 57 Umgebungs- und Aussenraumgestaltung 33
§ 58 Begrünung Strassenräume 34
§ 59 Siedlungsränder 34

6.2 Umweltschutz 35
§ 60 Einwirkungen 35
§ 61 Versickerung von Oberflächenwasser 35
§ 62 Antennen- und Mobilfunkanlagen 35

7 Vollzug und Verfahren 36
§ 63 Zuständigkeit 36
§ 64 Gebühren 36
§ 65 Vollzugsrichtlinien 36

8 Schluss- und Übergangsbestimmung 36
§ 66 Übergangsbestimmung 36
§ 67 Aufhebung bisherigen Rechts 37

Anhang **38**

I Gebietsbeschreibung Ortsbildschutzperimeter gem. § 24 BNO 38

II Verzeichnis der geschützten Gebäude und Kulturobjekte 43

III Verzeichnis der geschützten Naturobjekte gem. Landschaftsinventar 45

IV Schemaskizzen zur Erläuterung 47

V Verzeichnis Gestaltungs- und Erschliessungsplanpflicht 50

1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich, Zweckartikel

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

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

[3] Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Leitbild räumliche Entwicklung

[1] Das vom Gemeinderat verabschiedete Leitbild räumliche Entwicklung skizziert den angestrebten Zielzustand für das Jahr 2035. Die darin definierten Ziele sind behördenverbindlich. Es ist für nachgeordnete Planungen wegleitend und bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

§ 4

Bauzonen- und Kulturlandplan

[1] Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 zeigt das Baugebiet, dessen Zoneneinteilung und die Schutzobjekte.

[2] Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 zeigt das Kulturlandgebiet, dessen Zoneneinteilung und die Schutzobjekte.

§ 5

Planungsmehrwert

[1] Wird mit der aktuellen oder einer späteren Zonenplanrevision infolge Einzonungen ein wesentlicher Planungsmehrwert geschaffen, hat die Grundeigentümerschaft der Einwohnergemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. Für den Aus-

gleich anderer Planungsvorteile können in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbart werden. Die Gemeinde erstellt dazu ein separates Reglement.

§ 6

Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung

[1] Der Gemeinderat erstellt für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Siedlungserneuerung.

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

§ 7

Sondernutzungsplanung

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

§ 8

Abweichungen mit Gestaltungsplan

[1] Ab einer Grundstücksfläche von 3'000 m^2 ist für die vorgesehene Überbauung ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch zu achten.

§ 9

Gestaltungsplangebiet „Seestrasse“

[1] Für das Gestaltungsplangebiet „Seestrasse“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

b) Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.5.

c) Die zonengemässen Höhen dürfen nicht überschritten werden.

d) Sorgfältige Einpassung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage.

e) Gute Umgebungsgestaltung mit einem möglichst hohen Grünflächenanteil. Pro Gebäude ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

[2] Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Baueingabe auf einem Richtprojekt beruht, welches in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren mit mindestens drei ausgewiesenen Teams und unter Einbezug des Gemeinderates entwickelt wurde.[1]

§ 10

Weitere Planungsinstrumente

[1] Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

[2] Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Energie, Freiraumgestaltung, Natur usw. oder für bestimmte Gebiete.

[3] Die kommunalen Inventare und Richtpläne 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] Die Gemeindebehörden stützen sich bei ihren Entscheidungen im Weiteren insbesondere auf folgende Planungsinstrumente:

a) Gestaltungskonzept Kantonsstrassenräume

b) Verkehrsrichtplan bzw. Kommunaler Gesamtplan Verkehr namentlich Teilplan „Fuss- und Radverkehr“.

c) Erschliessungsprogramm

d) Landschaftsinventar

e) Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege.

[1] Eingefügt durch Beschluss vom 12. November 2021, in Kraft seit 4. Januar 2023.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 11

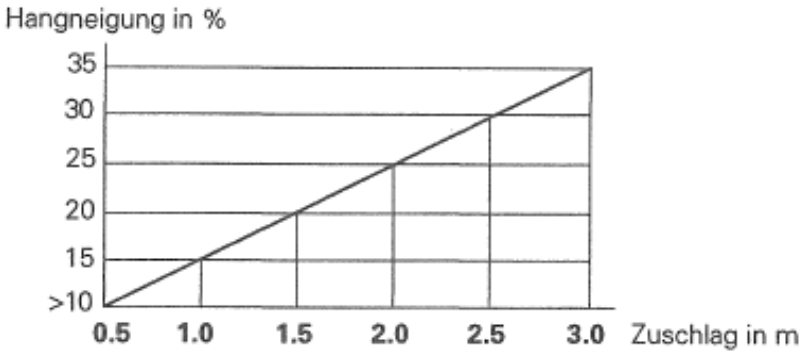
Bauzonen

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	AZ	Fassadenhöhe[1]	Gesamthöhe[1]	Gebäudelänge[2]	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone 2 (D2)	0.6	8 m	11 m	30 m	4 m	III	§ 12
Dorfzone 3 (D3)	0.8	10 m	14 m	30 m	5 m	III	§ 12
Zentrumszone (Z)	§ 13 Abs. 4	§ 13 Abs. 4	§ 13 Abs. 4	-	§ 13 Abs. 4	III	§ 13
Wohnzone 2a (W2a)	0.5	7.5 m	10 m	24 m	4 m	II	§ 14
Wohnzone 2b (W2b)	0.45	7.5 m	10 m	24 m	4m	II	§ 14
Wohnzone 3 (W3)	0.6[3]	10.5 m	13 m	30 m	5 m	II	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	0.5 + 0.1[4]	7.5 m[5]	10 m[5]	24 m	4 m	III	§ 15
Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	0.6[3] + 0.1[4]	10.5 m[6]	13 m[6]	30 m	5 m	III	§ 15
Gewerbezone (G)	-	11 m[6]	11 m[6]	-	5 m	III	§ 16
Spezialzone Bootswerft	§ 17 Abs. 3	§ 17 Abs. 5	§ 17 Abs. 5	24 m	4 m	III	§ 17
Campingzone[7]	-	-	§ 17a	-	2 m	II	§ 17a
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	wird vom Gemeinderat festgelegt				am Zonenrand gemäss angrenzender Zone	II	§ 18
Grünzone (GR)	-				-	II	§ 19

[1] Zuschlag Hanglage siehe § 11 Abs. 2 BNO.
[2] Für Terrassenhäuser gilt § 36 BNO.
[3] Mindestausnützung siehe § 35 BNO.
[4] Ausnützungszuschlag bei gewerblicher Nutzung.
[5] + 1.0 m bei betrieblich bedingter Mehrhöhe des Erdgeschosses, siehe § 15 Abs. 2 BNO.
[6] Siehe auch § 15 Abs. 3 BNO.
[7] Eingefügt durch Beschluss vom 12. November 2021, in Kraft seit 4. Januar 2023.

[2] Bei einer Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10 % gilt für die Fassaden- und Gesamthöhe je nach Hangneigung ein Zuschlag gemäss nachfolgendem Diagramm.



[3] Bei der Ermittlung der Fassaden- und Gesamthöhe ist folgendes zu beachten (siehe auch Schemaskizzen im Anhang):

a) Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse[1] handelt.

b) Für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss gemäss § 25 BauV gilt dort eine um 2 m vergrösserte Fassadenhöhe.

c) Bei Hanglagen über 10 % Neigung dürfen Attikageschosse auf der dem See zugewandten Ostseite maximal auf der Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge fassadenbündig angeordnet werden. Der Fassadenrücksprung im rückspringenden Teil muss mindestens 3 m betragen.

[4] Abgrabungen beim Gebäude dürfen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung höchstens zwei Drittel der Fassadenlänge, maximal aber 7 m betragen. Bei Hanglagen über 10 % Neigung dürfen die tal- und bergseitigen Fassaden auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden. Dabei reduziert sich die Fassaden- und Gesamthöhe um das Mass der Abgrabung.

[5] In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

[1] Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV.

§ 12

Dorfzonen

[1] Die Dorfzonen dienen der Erhaltung der Struktur des gewachsenen Ortskernes und dessen sinnvollen Erneuerung.

Gebiet "Platte"

[2] Sie sind bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m^2 Nettoladenfläche pro Laden. Innerhalb des im Bauzonenplans gekennzeichneten Gebiets „Platte“ kann der Gemeinderat für Ausstellungsflächen mit geringer Verkehrserzeugung, namentlich solche für Motorfahrzeuge, die Nettoladenfläche auf maximal 1'500 m^2 erhöhen.

[3] An die Eingliederung der Bauten, Anlagen und Einfriedungen in das Ortsbild werden erhöhte Anforderungen gestellt (Dachgestaltung siehe § 56 BNO und § 24 BauV).

[4] Bei Erweiterung, Umbau und Ersatz bestehender Bauten können geringfügige Abweichungen gegenüber den Grundmassen gemäss § 11 bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Hygiene liegt. An Kantonsstrassen bedarf der Wiederaufbau der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements, sofern die gesetzlichen Abstände unterschritten werden (§ 63 Abs. 1 lit. c BauG).

[5] Für Neubauten gelten die Grundmasse gemäss § 11.

[6] Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat das Parkfelder-Angebot für Personenwagen auf 70 % der Richtwerte gemäss der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm reduzieren. Die Anzahl der oberirdischen Parkplätze darf die Richtwerte für Besucher um höchstens 20 % überschreiten.

[8] Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat zieht zu Lasten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute oder kantonale Fachstellen zur Beratung bei.

§ 13

Zentrumszone

[1] Die Zentrumszone bezweckt, das unternutzte Areal nordwestlich des Bahnhofs so zu entwickeln, dass eine Überbauung mit hoher Nutzungsdichte und -vielfalt entsteht.

[2] Zulässig sind höchstens mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte, öffentliche Bauten sowie das Wohnen. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Gebäude im Maximum 700 m^2,

für Autogaragen und dergleichen im Maximum 300 m^2, inklusive Ausstellungsflächen. Reine Lagergebäude sind unzulässig.

[3] Die Erschliessung und Überbauung ist in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren zu ermitteln (wie Studienauftrag oder Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.

[4] Für das Wettbewerbsverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

a) Sorgfältige Einpassung der Gebäude in die Hanglage, so dass vielfältige Durchblicke entstehen.

b) Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.

c) Die Richtwerte für die Gesamthöhe betragen 15 m am Hangfuss und 11 m am Hang. Die Abgrenzung wird im Gestaltungsplan festgelegt. Es kann kein Hangzuschlag gemäss § 11 Abs. 2 geltend gemacht werden.

d) Die maximale Ausnützungsziffer von 0.9 gilt als Richtwert. Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.6.

e) Der Gemeinderat kann unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen Abweichungen von den Richtwerten nach unten und oben festlegen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird.

f) Der Grenzabstand der Gebäude gegenüber der Zone W2a beträgt 6 m, gegenüber der Gewerbezone 4 m und gegenüber der Zone ÖBA 1 m.

g) Die Erschliessung für den motorisierten Personenverkehr soll von der Aarauerstrasse/Hobackerstrasse her erfolgen.

h) Die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen.

[5] Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat zieht zu Lasten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute oder kantonale Fachstellen zur Beratung bei.

§ 14

Wohnzonen

[1] Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und die im Bauzonenplan bezeichneten Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig, letztere im Rahmen der kantonalen Besitzstandsgarantie.

[2] Die W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

[3] Werden innerhalb der Wohnzone W2a auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1‘000 m2 anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 15

Wohn- und Gewerbezonen

[1] Die Wohn- und Gewerbezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m2 Nettoladenfläche pro Laden.

[2] In der WG2 kann bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses für die Fassaden- bzw. Gesamthöhe ein Zuschlag von bis zu 1.0 m gewährt werden, wenn die benötigte Mehrhöhe nachweisbar betriebsbedingt ist. Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Hangneigungszuschlag gemäss § 11 Abs. 2 kumulierbar.

[3] In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich der WG3 entlang der Gartenstrasse gelten bezüglich Fassaden- und Gesamthöhe die Bestimmungen der WG2.

§ 16

Gewerbezone

[1] Die Gewerbezone ist für nicht störende und mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m2 Nettoladenfläche pro Laden.

[2] Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Dabei

müssen die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sein.

[3] In der Gewerbezone gelten die Grundmasse gemäss § 11. Von der Fassaden- bzw. Gesamthöhe sind Abweichungen nach oben von maximal 2.0 m zulässig. Diese sind durch Unterschreitungen volumenmässig auszugleichen.

[4] Gegenüber der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, wenn diese aus technischen oder betrieblichen Gründen notwendig sind (z.B. für Silos, Filteranlagen, Liftaufbauten etc.).

[5] Bauten und Anlagen sind ansprechend zu gestalten und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

[6] Neue Betriebe und die Erweiterung von bestehenden Betrieben sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.

[7] Es gilt eine Grünflächenziffer (gemäss Anhang 1, Ziffer 8.5 BauV) von 10 %. Parkplätze sind wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen und zu begrünen. Mit geeigneter Randbepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern sind die Bauten und Anlagen gut in die Landschaft einzuordnen. Dies gilt in besonderem Mass für Bauten und Anlagen am Bauzonenrand und gegenüber Wohnzonen sowie der Kantonsstrasse. Böschungen und Stützmauern sind zu bepflanzen.

[8] Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen sind zulässig.

§ 17

Spezialzone Bootswerft

[1] Die Spezialzone Bootswerft ist für den Betrieb, Unterhalt und die Erweiterung der bestehenden Bootswerft bestimmt.

[2] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Bootswerftbetrieb dienen, offene, nicht überdeckte Lagerflächen für Boote und Anhänger sowie Wohnbauten für betriebszugehörige Wohnungen.

[3] Die maximale mit Hochbauten (bestehende und neue Gewerbe- und Wohnbauten) überbaubare Fläche beträgt 1'500 m^2. Für neue Wohnbauten darf die Bruttogeschossfläche in Voll-, Dach und Untergeschossen 300 m^2 nicht übersteigen.

[4] Das bestehende Wohngebäude darf umgebaut, erneuert oder ersetzt werden, wobei das oberirdische Gebäudevolumen um maximal 20 % erweitert werden kann. Die übrigen bestehenden Bauten dürfen umgebaut, erneuert oder ersetzt werden, wobei das Ausmass des oberirdischen Gebäudevolumens um maximal 10 % erweitert werden kann.

[5] Für Neubauten gilt eine maximale Gesamthöhe von 12.0 m für Gewerbebauten und von 9.0 m für Wohnbauten sowie eine maximale Fassadenhöhe von 6.0 m für Wohnbauten.

[6] Es gilt ein allseitiger Grenzabstand von 4.0 m. Unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen Vorschriften und wohnhygienischen Anforderungen kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduziert werden.

[7] Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht gestattet. Bei der Umgebungsgestaltung sind offene Zirkulations- und Lagerflächen wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen und bei der Bepflanzung einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone ist eine geeignete Randbepflanzung vorzusehen.

§ 17a [1]

Campingzone

[1] Die Campingzone ist für Temporär- und Dauerstandplätze für Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und feste campingähnliche Unterkünfte sowie die betrieblich nötigen Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Der Grundeigentümer stellt die Gemeinschaftsinfrastruktur jeglicher Art zur Verfügung.

[3] Der Betrieb des Campingplatzes bedarf eines Betriebsreglementes, welches vom Grundeigentümer erlassen wird, dies nach Überprüfung der Bestandteile von öffentlichem Interesse durch den Gemeinderat. Im Betriebsreglement sind die Standplatzzuteilung, die Erschliessung, die Gemeinschaftsinfrastruktur (Parkplätze, sanitäre Einrichtungen, Abfallsammelstelle, etc.) und die Benützungsregeln aufzuzeigen. Der Grundeigentümer ist dafür besorgt, dass ein Benützer-/Mieterverzeichnis laufend nachgeführt und dem Gemeinderat auf Verlangen hin zugestellt wird.

[1] Eingefügt durch Beschluss vom 12. November 2021, in Kraft seit 4. Januar 2023.

[4] Der Campingplatz ist am öffentlichen Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Sämtliches anfallende Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.

[5] Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt das übergeordnete Recht. Die Gesamthöhe der Bauten beträgt maximal 4.0 m. Die Campingzone ist mit maximal 1.80 m hohen Einfriedungen gegen die benachbarten Zonen abzugrenzen. Feste Einfriedungen sind zu begrünen.

§ 18

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

[3] Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

§ 19

Grünzone

[1] Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung und zur Gliederung des Baugebietes. Der Unterhalt der Grünflächen kann abgestimmt auf die jeweilige Eignung in Form von naturnaher Vegetationsgestaltung und landwirtschaftliche Produktion erfolgen.[1]

[2] Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungsanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Gewässerschutzvorschriften, dort wo die Grünzonen mit Gewässerräumen überlagert sind.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 20

Landwirtschaftszone

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

[1] Fassung gemäss Beschluss vom 12. November 2021, in Kraft seit 4. Januar 2023.

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

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

§ 21

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

[2] Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Fassaden- und Gesamthöhen sowie die 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 entsprechend der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 22

Naturschutzzonen im Kulturlandplan

[1] Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

[2] Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen aus:

a) Esterackergrube (Feuchtbiotop)

b) Magerwiese (überlagernd)

c) Feuchtgebiete und Riedwiesen am Seeufer (überlagernd)

d) Pufferzonen der Feuchtgebiete (überlagernd)

[3] Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

[4] Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung und Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

[5] Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

[6] Riedwiesen sind als Streuland genutzte Feucht- und Magerwiesen. Ihre Nutzung beschränkt sich auf zwei Schnitte pro Jahr.

[7] Die Pufferzonen sollen den Düngereintrag durch die angrenzende intensive Landwirtschaft (Ackerbau) verhindern. Sie dürfen daher nur extensiv bewirtschaftet werden. Das Pflügen und die Verwendung von Düngemitteln sind untersagt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Hochstammobstbestand

[1] Der im Kulturlandplan bezeichnete Hochstammobstbestand ist landschaftsprägend. Angestrebt wird die Erhaltung in der jetzigen qualitativen und quantitativen Ausprägung gemäss Landschaftsinventar. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neuanpflanzungen und Unterhalt mit Beiträgen unterstützen.

§ 24

Ortsbildschutzperimeter

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf (Beschreibung der Gebiete im Anhang I). Der Ortsbildschutzperimeter dient der Erhaltung und sinnvollen Erneuerung der bestehenden baulichen Struktur.

[2] Sofern die Gebiete ausserhalb der Dorfzonen liegen, werden an die Eingliederung in das Ortsbild die gleichen erhöhten Anforderungen gestellt wie in den Dorfzonen (vgl. § 12). Zur Beurteilung dient im Weiteren die Beschreibung der Ortsbildschutzgebiete im Anhang I.

[3] Vorbehältlich des Hallwilerseeschutzdekrets (HSD; Gebiet „Am Staad“) gelten die Grundmasse gemäss § 11.

§ 25

Landschaftsschutzzone

[1] Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

[2] Die zulässige Nutzung bestimmt sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 20. Von den in Absatz 3 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, die der Bewirtschaftung dienen, betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung, Flur- und Wanderwege können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 26

Naturschutzzone Wald

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

[2] Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 AWaV).

[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.

[4] Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	**Schutzziel**	**Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen**
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortgerechten Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
FN	Feucht- und Nassstandorte	Dem Feuchtgebiet angepasste Pflegemassnahmen

§ 27

Aussichtspunkte

[1] Die Aussichtspunkte „Vorderes Zihl“, „Blauen-Neumatt“ und „reformierte Kirche“ bezwecken die Freihaltung der Aussicht auf Dorf, Landschaft und See. Es dürfen keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen realisiert werden.

[2] Zum Schutz der Aussicht im „Vorderen Zihl“ dürfen Bauten und Pflanzungen in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich die Höhenkote von 591.0 m ü.M. nicht überschreiten. Soweit Flachdächer zugelassen werden, sind diese zu begrünen.

§ 28

Gewässerraum

[1] Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum[1] ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

[2] Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

[3] Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer natürlichen Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist der Gewässerraum den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem

[1] Gewässerraum vgl. § 127 BauG (Änderung vom 20. Oktober 2015).
Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c GSchV.
Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG.

Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonenplan bezeichnet.

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. Diese Gewässer sind im Kulturlandplan bezeichnet.

5 Der Gewässerraum des Hallwilersees beträgt 15 m.

§ 29

Hochwassergefahrenzone und Oberflächenwasser

1 Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

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 hundertjährlichen 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] In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

§ 30

Freihaltegebiet Hochwasser

[1] Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

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

[3] Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie 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 sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

[6] Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

a) erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können,

b) keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,

c) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,

d) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und

e) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

3.5 Schutzobjekte

§ 31

Naturobjekte

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

[2] Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	**Schutzziele**	**Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen**
Hecken mit 3 m breitem Pufferstreifen	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens - kein Mulchen
Einzelbäume	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Findlinge	Als geologischer Zeuge der Eiszeiten erhalten	Erhalt der Findlinge und der natürlichen Umgebung

§ 32

Gebäude mit Substanzschutz

[1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgeführten Gebäude mit Substanzschutz sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie

sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Bei Bauten im Kulturland bleiben das Raumplanungsgesetz (RPG) und das Hallwilerseeschutzdekret (HSD) sowie allfällige Spezialbewilligungen vorbehalten, namentlich bei den Boots- und Badehäusern.

Gebäude mit Volumenschutz

[2] Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Ausmassen wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann geringfügig abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige oder bessere Lösung für das Ortsbild entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Wichtige strassenraumprägende Gebäude

[3] Bei den im Bauzonenplan bezeichneten wichtigen strassenraumprägenden Gebäuden ist bei einem Abbruch und Ersatzbau die Stellung und der Abstand zur Strasse zu beachten. Wesentlich ist auch der Rhythmus der Gebäudeabfolge längs der Strasse, dort wo mehrere solcher Gebäude aufgereiht sind. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine Standortverschiebung verlangt werden.

[4] 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.

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

[6] Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 33

Übrige Kulturobjekte

[1] Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

3.6 Übergangszone

§ 34 [1] …

4 Definitionen

§ 35

Mindestausnützung

[1] Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 darf die Mindestausnützungsziffer von 0.45 nicht unterschritten werden.

[2] Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnützungsziffer erreicht werden kann.

[3] Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

§ 36

Terrassenhäuser

[1] Terrassenhäuser sind der Hangneigung folgend gut ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.

[2] Es gelten erhöhte Anforderungen bezüglich der Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. Die jeweilige Umsetzung ist in einem Fachbericht zu dokumentieren.

[3] Bei den in der Falllinie zum Hang liegenden Fassaden (Seitenansicht) ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

[1] Aufgehoben durch Beschluss vom 12. November 2021, in Kraft seit 4. Januar 2023.

§ 37

Nicht, mässig, stark störende Betriebe

[1] Als nicht störend 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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 38

Nettoladenfläche

[1] Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“[1].

§ 39

Waldabstand Gebiet „Im Tobel“

[1] Gegenüber dem Wald im Gebiet „Im Tobel“ (Hexenwäldli) beträgt der Waldabstand für grössere Bauten und Anlagen mindestens 10 m, dies in Abweichung zu § 48 Abs. 1 lit. c BauG.

§ 40

Einfriedungen

[1] Einfriedungen baulicher Art entlang öffentlicher Strassen dürfen nicht höher als 1.50 m sein.[2]

[2] Lebhäge entlang öffentlicher Strassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein.

---

[1] Die Verkaufsfläche ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).
[2] Im Übrigen gilt für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen § 28 BauV.

§ 41

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

[1] Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zum Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 42

Strassenabstand bei Gemeindestrassen[1]

[1] Für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, 60 cm. Wo neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt, können jene bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

[2] Stützmauern, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 43

Stützmauern zwischen Privatgrundstücken

[1] Zwischen privaten Grundstücken dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzuversetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

§ 44

Arealüberbauung

[1] Arealüberbauungen sind in den Dorfzonen, den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonen zulässig. Sie müssen eine zusammenhängende Arealfläche von mind. 2'000 m^2 aufweisen. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

[2] Im Rahmen von Arealüberbauungen ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

---

[1] Generelle Strassenabstandsvorschriften siehe § 111 BauG.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung und technische Bauvorschriften

§ 45

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

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.

§ 46

Sicherheitsvorkehrungen

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. 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 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm-, Staub- und Schmutzbekämpfung erlassen.

§ 47

Technische Begutachtung

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

5.2 Wohnhygiene

§ 48

Ausrichtung der Wohnungen

[1] Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 49

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

[1] Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

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

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) oder 3 m^2 als Schrankzone
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
  Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

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

[3] In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 50

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.3 Ausstattung

§ 51

Abstellplätze für Motorfahrzeuge[1]

[1] Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Baubehörde kann die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen.

§ 52

Abstellplätze für Zweiräder[2] und Kinderwagen

[1] Zu jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Sie sind in der Regel nahe bei den Hauseingängen, gut beleuchtet und gedeckt auszugestalten.

§ 53

Mobilitätskonzept

[1] Sollen beim Neubau oder bei einer Erweiterung eines zusammenhängenden Gebiets (auf die Erschliessung bezogen) 50 oder mehr Parkfelder erstellt werden, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

[2] Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird.

---

[1] Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach § 43 BauV.
Für die Anordnung und Ausbildung von Grundstückzufahrten ist die VSS-Norm SN 640.050 zu beachten.
[2] Für die Anzahl der zu realisierenden Veloabstellplätze siehe § 43 Abs. 4 BauV.
Gestaltung von Veloanlagen: Siehe auch § 44 BauV.

§ 54

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

[1] Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Als für einen Spielplatz geeignet gilt eine Lage, wenn sie gut besonnt ist und abseits des Verkehrs liegt.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz
(für das ganze Gemeindegebiet)

§ 55

Allgemeine Anforderungen

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

a) Stellung (Firstrichtung), Grösse und Volumen der Baukuben

b) Wirkung im Strassenraum

c) Form und Gliederung der Baumasse

d) Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

e) Fassadengliederung, Farb- und Materialwahl[1]

f) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

[2] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

a) zusätzliche Unterlagen (z.B. Farb- und Materialmuster, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Angaben zu Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.) verlangen,

b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,

c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,

[1] Hilfsmittel: "Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung"; Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU), Abteilung Raumentwicklung / Abteilung für Baubewilligungen, Aarau 2018.

d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

3 Für Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere bei Schutzobjekten und bei Arealüberbauungen sowie innerhalb der Dorfzonen, der Zentrumszone und der Ortsbildschutzperimeter gilt die frühzeitige Anzeigepflicht. Der Gemeinderat zieht zu Lasten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute oder kantonale Fachstellen zur Beratung bei.

§ 56

Dachgestaltung

1 In den Dorfzonen sind für Hauptgebäude nur Schrägdächer, die in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden sind, zulässig. Der Gemeinderat kann, gestützt auf ein Fachgutachten, andere Dachformen zulassen, wenn eine architektonisch besonders gute und für das Ortsbild bessere Gestaltung erreicht wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Für Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung auch Pult- und Flachdächer zulässig.

2 In den übrigen Zonen sind auch andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

3 Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

4 Dachdurchbrüche sind in den Gebieten mit Ortsbildschutzperimeter analog wie in den Dorfzonen und nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt.

5 Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

§ 57

Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

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

Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

2 Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

3 Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

4 Die Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

§ 58

Begrünung Strassenräume

1 Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.

2 Bei reinen Wohngebäuden ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Unversiegelte, naturbelassene Flächen können angerechnet werden.

3 In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.

§ 59

Siedlungsränder

1 Die Siedlungsränder bilden den Übergangsbereich zwischen bebautem Gebiet und der Landschaft. Sie sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten.

2 Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.[1]

3 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.

[1] Einzuhaltende Abstände zum Kulturland siehe § 73 EG ZGB.

[4] Dort, wo der Siedlungsrand an die Aussengrenze des Hallwilerseeschutzdekrets (HSD) stösst, sind Bauten, Anlagen und Einfriedungen so zu gestalten, dass eine unauffällige Wirkung gegen den Hallwilersee erzeugt wird.

6.2 Umweltschutz

§ 60

Einwirkungen

[1] Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim 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 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.

§ 61

Versickerung von Oberflächenwasser

[1] Soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben, ist das Dach- und Oberflächenwasser versickern zu lassen. Der Gemeinderat kann entsprechende Auflagen in der Baubewilligung festlegen.

§ 62

Antennen- und Mobilfunkanlagen

[1] Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

[2] Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte in der Gewerbezone zu wählen.

7 Vollzug und Verfahren

§ 63

Zuständigkeit

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

§ 64

Gebühren

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

§ 65

Vollzugsrichtlinien

[1] Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz[1].

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 66

Übergangsbestimmung

[1] Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

[2] Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitigen Fassadenhöhe.

b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

[1] Für die Naturschutzzone Esterachergrube besteht ein Schutz- und Pflegekonzept.

§ 67

Aufhebung bisherigen Rechts

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

a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 6. Juni 2001[1];

b) der Bauzonenplan vom 6. Juni 2001 sowie die seither erfolgten Änderungen[1];

c) der Kulturlandplan vom 29. November 1993 sowie die seither erfolgten Änderungen.

Von der Einwohnergemeindeversammlung am 9. Dezember 2019 beschlossen.

Namens der Einwohnergemeindeversammlung:

Peter Lenzin	*Stefan Jetzer*
Gemeindeammann	*Gemeindeschreiber*

Vom Regierungsrat am 12. Mai 2021 mit Ergänzungen zu § 67 Abs. 1 lit. a und b BNO genehmigt. Nach Ablauf der Beschwerdefrist am 22. Juni 2021 in Kraft getreten.

Nachträge von der Gemeindeversammlung am 12. November 2021 beschlossen und vom Regierungsrat am 9. November 2022 genehmigt. Nach Ablauf der Beschwerdefrist am 4. Januar 2023 in Kraft getreten.

[1] Fassung gemäss Beschluss vom 12. November 2021, in Kraft seit 4. Januar 2023.

Anhang

I Gebietsbeschreibung Ortsbildschutzperimeter gemäss § 24 BNO

Rankstrasse

Der Ortsbildschutzperimeter „Rankenstrasse“ umfasst eine kleine Gebäudegruppe zwischen Tobel (Hexenwäldli) und See mit dörflichem Charakter. Die einzelnen Bauten weisen unterschiedliche Volumen, Proportionen und Nutzungen auf. Die meisten Bauten innerhalb des OBS-Perimeters standen schon um 1840 (Michaeliskarte). Durch ihre Stellung zum Strassenraum (Abstand meistens unter 4 m) und zueinander, entstehen besondere räumliche Qualitäten. Die Gebäudegruppe wirkt als geschlossener Ortsteil mit eigener Identität.

Bestehende ortsbild- und strassenraumprägende Bauten sollen unabhängig von der Regelbauweise in ihrem Volumen und ihrer Stellung erhalten, umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten haben sich an der bestehenden Struktur zu orientieren und sorgfältig einzugliedern.

Bühlstrasse

Die Bühlstrasse bildet zusammen mit der Weiterführung Gässli/Schöntalstrasse eine historische Wegverbindung vom Zentrum Beinwil ins Luzernische. Der Ortsbildschutzperimeter Bühlstrasse schliesst die Dorfzone und den Ortsbildschutzperimeter Luzernerstrasse an. Sie decken zusammen diesen historischen Strassenzug ab, welcher durch die neuere Luzernerstrasse getrennt wurde. Ziel ist es, diese historische Verbindung Bühlstrasse-Gässli wieder besser über die Luzernerstrasse lesbar zu gestalten und die Bebauungsstruktur an der Bühlstrasse zu erhalten (namentlich auch die Gebäude Bühlstrasse 2 und Hofmattstrasse 2 als Eingang zur Bühlstrasse).

Das ehemalige Restaurant Brauerei im Spickel Luzerner-/ Bühlstrasse hat eine Schlüsselfunktion inne. Die bauliche Erneuerung soll zwischen der Bühlstrasse mit den Arbeiterhäusern vermitteln und gegen die Luzernerstrasse so gestaltet sein, dass das Villenensemble des Ortsbildschutzperimeters im Norden bis zur im Süden angrenzenden kommunal geschützten Villa BES936 besser lesbar wird. Eine markante Begrünung zur Luzernerstrasse kann als „Villenverbindung“ dienen. Stützmauern sind zu vermeiden.

Die ehemaligen Arbeiterhäuser entlang der Bühlstrasse stehen beidseitig direkt auf der Strassengrenze. Die Hauseingänge

sind strassenseitig; es gibt nur wenige Vorgärten. Die Stellung der Gebäude sowie die einheitlichen Bauvolumen bewirken eine klare räumliche Definition des Strassenraumes. Bestehende Bauten, welche dieses Ortsbild prägen, sollen bei Um- und Ersatzbau wieder auf die gleiche Fassadenflucht gestellt werden. Neubauten haben sich an der speziellen räumlichen und baulichen Situation zu orientieren.

Sandstrasse

Die Sandstrasse war im letzten Jahrhundert Teil der Hauptverbindung von Beinwil Richtung Süden. Die lockere Aufreihung älterer landwirtschaftlicher Bauten entlang der Sandstrasse machen die ehemalige Bedeutung dieser Strasse ablesbar. Die Gebäude westlich der Sandstrasse weisen relativ grosse Bauvolumen und eine weitgehend einheitliche Erscheinung (dörflicher Charakter) auf. Ihr Strassenabstand ist sehr unterschiedlich und beträgt je nach Situation 1 bis 5 m. Dazwischen verbleiben grössere Baulücken. Der Wechsel zwischen klar begrenzten und offenen Strassenräumen ist charakteristisch für das Ortsbild der Sandstrasse.

Bestehende Gebäude, deren Stellung für das Ortsbild prägend sind, müssen bei Um- oder Ersatzbau wieder auf die gleiche Fassadenflucht gestellt werden. Die bisherigen Ökonomieteile sind nur zurückhaltend, mit Rücksicht auf die bisherige Erscheinung (Fassaden, Dachflächen) auszubauen. Die noch unüberbauten Grundstücke können nach den Bestimmungen der W2b überbaut werden; ein Nachahmen der grossen, landwirtschaftlich geprägten Bauvolumen ist nicht erwünscht. Wo es die Situation im Ortsbild verlangt, dürfen Ersatz- und Neubauten den gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten.

Unterdorf
Am Staad

Das Gebiet "Am Staad" liegt unmittelbar am Seeufer und umfasst den historisch wichtigen Zugang zum See mit Seehotel, Hafen, Bootswerft und Jugendherberge. Die Überbauungsstruktur ist heterogen. Trotz der historischen Bedeutung und der Lage am See lassen sich keine besonderen Typologien erkennen.

Bei baulichen Veränderungen soll die landschaftlich empfindliche Lage besonders berücksichtigt werden. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft und Umgebung einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Häsigasse

Die Bebauungen der Häsigasse, Plattenstrasse und Rankstrasse/Schöntalstrasse bildeten vor der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts den Kern des dreistrahligen zentralen Strassensystems von Beinwil oder eben das „alte Dreibein“, gebildet von den Verbindungsstrassen in die Nachbardörfer (vgl. Michaeliskarten 1840 und 1849). Die Bauernhäuser wichen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts einer Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Nur die alte Wollspinnerei von 1835 - später als Tabakgebäude genutzt - stammt noch aus früherer Zeit.

Die südliche Seite der Häsigasse - als fast geschlossene Bebauung mit Geschäfts-/Handwerkerhäusern kombiniert mit Wohnen - ist in sehr homogenen Stil gebaut und kontrastiert mit den drei ebenso homogenen Villen und Gartenanlagen auf der Nordseite der Häsigasse sowie den grösseren Gebäudetypologien Turnhalle, Schulhaus an der Kreuzung. Die drei unterschiedlichen „Kleinensembles“ verbindet aber die gleiche Zeitepoche und damit auch ein spezieller zusammen erzeugter Charme, was durch die geplante Strassenraumaufwertung noch verstärkt werden wird.

Da ausser der Turnhalle keines der Gebäude das hervorragende Prädikat für einen denkmalpflegerischen Substanzschutz erfüllen würde, sind einzelne Gebäude gar nicht oder nur mit Volumenschutz belegt. Der „Seele“ dieses Ortes - im Herzen des „alten Dreibeins“ - sollte jedoch Sorge getragen werden und dies kann am besten durch die Originalsubstanz erreicht werden (kein Disneyland mit Imitationen). Das Ziel sollte es deshalb auch ohne Substanzschutz sein, die Substanz zu erhalten.

Dies gilt auch für die Villen, wobei hier eine einheitliche, rücksichts- und qualitätsvolle Verdichtung zur Belebung des Ortes durchaus erwünscht ist. Es dürfte mit ergänzenden Bauten bis zu drei Geschossen (bei 3 OG nur mit Flachdach, ohne zusätzliches Attika) als relativ „geschlossene“ Bautenreihe (wie Häsigasse Südseite mit kleinen Durchgängen) verdichtet werden. Dabei müssen die Bauten von architektonisch hoher Qualität sein und deren Eingänge zur Häsigasse ausgerichtet werden sowie mit einem schmalen begrünten Vorgarten ausgestattet sein.

Luzernerstrasse

Die Krise der Baumwollindustrie in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts - zuerst meist noch in Heimarbeit betrieben - wurde in der Folge durch die mächtig aufkommende Tabakindustrie

aufgefangen. Als Hauptbebauungsachse der nun einsetzenden Bautätigkeit wurde die als grosses Y oder „neues Dreibein“ mitten durchs bäuerliche Siedlungsgefüge angelegte Landstrasse bevorzugt (dem „alten Dreibein“ überlagertes Kantonsstrassensystem, vergl. Ortsbildschutzgebiet Häsigasse). Das heutige Ensemble an der Luzernerstrasse mit ähnlich gestalteten Häusern steht für diesen Aufschwung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts vom Bauerndorf zum Fabrikdorf. Einmalig bei diesem Ensemble ist hier die Nähe und das intakte Vorhandensein verschiedenster Bautypen der Tabakindustrie von der Tabakfabrik, über die gegenüberliegende Tabakscheune mit Nebengebäude bis zur Fabrikantenvilla - wenn auch nicht alle aus der gleichen Familie stammend - sowie weitere Villen und Wohnhäuser in gehobenem Stil mit biedermeierlicher und spätklassizistischer Ausprägung und grosszügigen Gartenanlagen. Bis auf zwei Gebäude sind alle im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt, vier davon stehen unter kommunalem Substanzschutz. Die Gartenanlage der Fabrikantenvilla ist zusätzlich im Hinweisinventar Icomos verzeichnet.

Auf der Ortseinfahrt Luzernerstrasse ist der städtebauliche und der architekturzeitliche Wechsel, hervorgerufen durch die Tabakära, gut wahrnehmbar, obwohl die heute stark befahrene Strasse, das zusätzliche Bahntrassee und die z.T. eingewachsenen Grundstücke die volle Wahrnehmbarkeit dieses wertvollen geschichtlichen Ensembles schmälern. Zukünftige Interventionen sollten in der Weise erfolgen, dass die Bezüge unter den Objekten insbesondere auch die Zusammengehörigkeit und (Sicht)Bezüge über die Strasse wieder besser wahrgenommen werden können, um das wertvolle Ensemble zu stärken und besser erlebbar zu machen (vergleiche auch Raumbildung von Fabrikgebäude und gegenüberliegendem Hofraum, gestaltet durch die Fabrikscheune mit Nebengebäude und Wohnhaus).

Auf der Nordseite stehen die Bauten zusammen mit den jüngeren Bauten der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts Richtung Häsigasse direkt am Trottoir. Neu- oder Ersatzbauten sollen ebenso auf diese Gebäudeflucht gestellt werden. Auf der Südseite der Luzernerstrasse stehen die Häuser z.T. nahe am Bahntrassee und bilden ebenso den Strassenraum, z.T. stehen die Villen im Park und das Grün dominiert. Soweit mit den Pärken und Villen vereinbar, sind Verdichtungen mit Ergänzungsbauten zur Bahn durchaus willkommen, wenn dabei der Bezug über die Strasse gemäss oben beschriebenem Ziel erreicht werden kann.

Für die Häuser entlang der Bahn ist die Lärm abgewandte Südseite als „Kompensation“ zur lärmigen Nordseite von grosser Bedeutung. Deshalb sind insbesondere auf den dazu angrenzenden Parzellen südseitig gute Lösungen mit qualitäts- und rücksichtsvollen Bebauungen gefragt.

Wühristrasse

Die Wühristrasse ist eine historische Wegverbindung vom Oberdorf (Rossweg) zum Zihl. Die Strasse ist vorwiegend noch bebaut mit zweigeschossigen muralen, balkonlosen Gebäuden vor 1945. Die meisten stehen mit abgewalmtem First senkrecht resp. leicht abgedreht zur Strasse. Die meisten Gebäude im Süden der Strasse stehen im Unterabstand zur Strasse, diejenigen auf der Nordseite sind weiter weg, es sind ihre halboffenen Gärten, die den Strassenraum gestalten. Diese spezielle asymmetrische Strassenraumwirkung von gleichzeitiger „Nähe und Ferne“, „Gasse und Grünraum“, von „Hauseingang und Hauptseite mit Garten“ macht den identitätsbildenden Charakter dieses Strassenabschnittes aus. Die Aussenräume sind durchgrünt, die Gärten mit Mäuerchen gefasst. Der Strassenraum wird nicht durch Parkplätze aufgeweitet und auch nicht mit hohen, geschlossenen Hecken eingeengt. Die erwähnten Eigenschaften sollen bei Neu- oder Umbauten berücksichtigt werden.

Die kommunal geschützte Villa BES906 ist ein spezielles Identifikations- und Orientierungselement, welches sich zurückversetzt von der Strasse in einem grossen Park befindet. Allfällige Verdichtungsbauten längs der Wühristrasse sollten aus zwei Gründen im Unterabstand zur Strasse gebaut werden können: Erstens analog dem oben beschriebenen Abschnitt, womit die Villa mit dem üppigen Vorgelände als Ausnahme von der Regel besser zur Geltung kommt. Zweitens weil durch die enge Stellung zur Strasse der „innere Parkraum“ um die Villa geschont werden kann. An der Kreuzung zur Reinacherstrasse ist ein sorgfältig gestalteter Akzent denkbar (Turmbau).

II Verzeichnis der geschützten Gebäude und Kulturobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
BES001	Ref. Pfarrkirche, 1934-35	Kirchstrasse 29	580	1739

Kommunale Schutzobjekte (Beschlussinhalt)

(Inventarnummer gem. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017)

Gebäude mit Substanzschutz (§ 32 Abs. 1 BNO) [1]

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
BES901	Stationsgebäude, 1894	Löwenplatz 15	247	1841
BES902	Alte Turnhalle, 1909	Plattenstrasse	372	1606
BES903	Gasthof "Löwen", 1852, 1877, 1903-05	Löwenplatz 1	131	1668
BES904	Fabrikantenvilla in Park, 1926-27	Luzernerstrasse 6	508	1900
BES906	Villa 1892/93	Wühristrasse 9	239	656
BES907	Tabakscheune (ehem. Zollfreilager der Tabakfabrik J.J. Eichenberger), 1865	Luzernerstrasse 12	112	1846
BES908	Alte Wollspinnerei und Tabakfabrik, 1835	Plattenstrasse 3	319	876
BES910	Bäuerlicher Vielzweckbau	Seestrasse 11	291	328
BES912	Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus), "Hübel", frühes 18. Jh.	Rankstrasse 41, 43	35 A,B	1650
BES915	Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus), "Chrosihuus", 1784	Hombergstrasse 23	214	1809
BES916	Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus), 1793	Hombergstrasse 18	215	1741
BES917	Wohnhaus, ehem. Unteres Zollhaus, 2.H. 18. Jh.	Gässli 2	98	951
BES918	Bäuerlicher Vielzweckbau, ehem. Oberes Zollhaus, 1735?	Feldstrasse 2	181	708
BES920	Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus), fr. 18. Jh., 1795	Zihlstrasse 15	195	648
BES921	Tabakfabrik "Bäumli", 1860, 1876	Luzernerstrasse 19	107	1666
BES923	A - Q Bootshäuser, 1923-1937	Seeufer	591, 599, 446, 637, 517, 57,	div.

[1] Fassung gemäss Beschluss vom 12. November 2019, in Kraft seit 4. Januar 2023

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
			185, 284, 491, 462, 627, 641, 657, 502, 400, 492, 524	
BES929	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1811; ohne Werkstatt	Hombergstrasse 6	217	466
BES930	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1830	Zihlstrasse 12	194	643
BES935	Wohnhaus,1888	Tannenweg 4	105	841
BES936	Wohnhaus ("Villa Kunstmaler Eichenberger"), 1890	Landhausweg 10	70	948
BES938	Villa "Daheim", 1913, 1934	Gemeindehausplatz 4	401	1665
BES939	Ferienhaus, 1935, 1942/43	Seeufer, nahe Kantonsgrenze zu LU	582	1966

Gebäude mit Volumenschutz (§ 32 Abs. 2 BNO) [1]

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
	ehem. Bäuerlicher Vielzweckbau	Seestrasse 57	23	405
	ehem. Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus)	Seestrasse 59	22	407
	ehem. Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus)	Rankstrasse 44	34	1024

Kulturobjekte (§ 33 BNO)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
BES924A	Grenzstein, 1600	Seeufer, Grenze zu Luzern	--	1477
BES924B	Grenzstein, 1734	Breitholz, Sandstrasse, Grenze zu Luzern	--	1532
BES924C	Grenzstein, 1600	Rüteli, alte Landstrasse nach Luzern, Kantonsgrenze LU	--	1474
BES924D	Grenzstein, 1669	Langacker, Kantonsgrenze LU	--	1532

[1] Fassung gemäss Beschluss vom 12. November 2019, in Kraft seit 4. Januar 2023

III Verzeichnis der geschützten Naturobjekte gem. Landschaftsinventar

Kommunale Schutzobjekte

(Inventarnummer gemäss Landschaftsinventar)

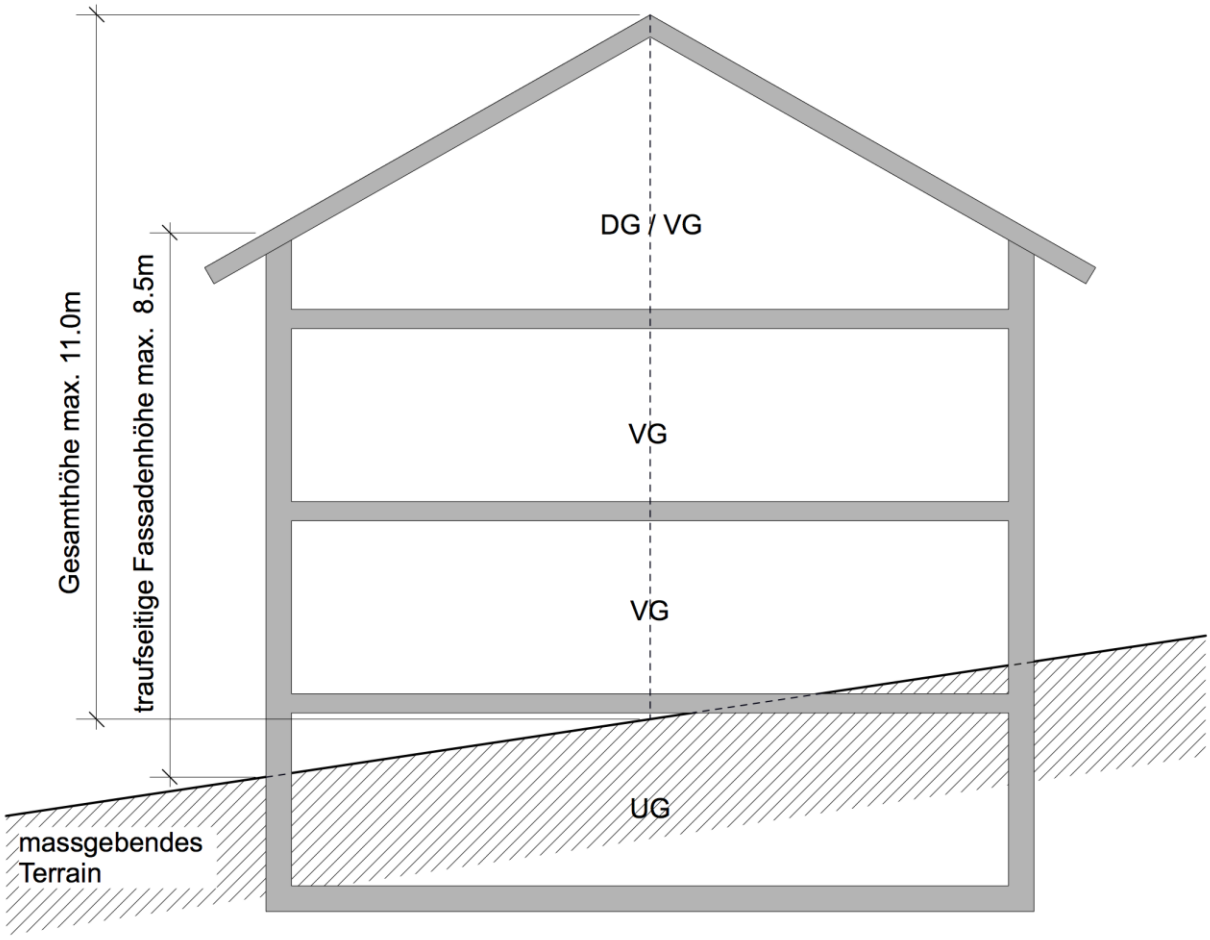
Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Hecken			
Hh 624	Hoch-/Baumhecke Lochacker	657'118/236'728	24
Hh 625	Hoch-/Baumhecke Unterflügelberg	657'108/236'573	24
Hh 630	Hoch-/Baumhecke Schältmatt	657'150/236'278	1
Hn 633	Niederhecke Vorderzihl	657'387/235'679	583
Hh 636	Hoch-/Baumhecke Staadmatt	658'408/235'712	417
Hh 638	Hoch-/Baumhecke Hobacker	657'666/235'734	1953
Hh 639	Hoch-Baumhecke Hobacker	657'672/235'799	620
Hn 642	Niederhecke Freiematt	657'365/235'052	788
Hh 644	Hoch-/Baumhecke Zihl	657'399/235'884	2457
Hh 648	Hoch-/Baumhecke Wand	657'537/236'168	2527
Hh 664	Hoch-/Baumhecke Seehalde	658'389/235'042	1628
Hh 678	Hoch-/Baumhecke Gäärai	658'399/234'441	1131
Einzelbäume			
Hf 690	Feldbaum Esteracker	658'383/234'314	1519
Hf 705	Feldbaum Kirchmoos	657'584/235'811	1740
Hf 706	Feldbaum Löwenplatz	657'787/235'341	687
Hf 707	Feldbaum Löwenplatz	657'780/235'317	686
Hf 708	Feldbaum Häsigasse	657'856/235'349	1754
Hf 710	Feldbaum Steinismatt	658'627/235'053	1271
Hf 711	Feldbaum Teufi Lochhalde	658'221/236'209	381
Hf 713	Feldbaum Rank	658'056/235'407	2635
Hf 714	Feldbaum Reformierte Kirche	657'583/235'763	1740
Hochstamm-/Obstwiesen			
Ow 500	Hochstamm-/Obstwiese Gume	658'003/236'286	256
Ow 599	Hochstamm-/Obstwiese Ägelmoos	657'918/236'593	251
Ow 601	Hochstamm-/Obstwiese Widenmatt	657'784/236'471	238
Ow 602	Hochstamm-/Obstwiese Ägelmoos	658'018/236'459	275
Ow 603	Hochstamm-/Obstwiese Lochhalde	657'779/236'052	340
Ow 604	Hochstamm-/Obstwiese Wigart	658'034/235'931	358
Ow 626	Hochstamm-/Obstwiese Ebnet	657'147/236'472	8
Ow 627	Hochstamm-/Obstwiese Unterflügelberg	657'165/236'334	6

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Ow 665	Hochstamm-/Obstwiese Seehalde	658'331/235'046	1106
Ow 666	Hochstamm-/Obstwiese Seehalde	658'275/235'165	985
Ow 667	Hochstamm-Obstwiese Mutte	658'474/235'180	1120
Ow 669	Hochstamm-/Obstwiese Mutte	658'419/235'443	1061
Ow 681	Hochstamm-/Obstwiese Ämmetschwang	658'011/233'960	1297
Ow 682	Hochstamm-/Obstwiese Esteracker	658'145/234'260	1359
Ow 683	Hochstamm-/Obstwiese Holzacker	657'967/234'424	1330
Ow 685	Hochstamm-/Obstwiese Blaue	657'861/234'583	739
Ow 686	Hochstamm-/Obstwiese Blaue	657'814/234'820	1662
Grubenbiotop			
Gr 679	Grubenbiotop "Esterackergrube"	658'361/234'257	1519

IV Schemaskizzen zur Erläuterung

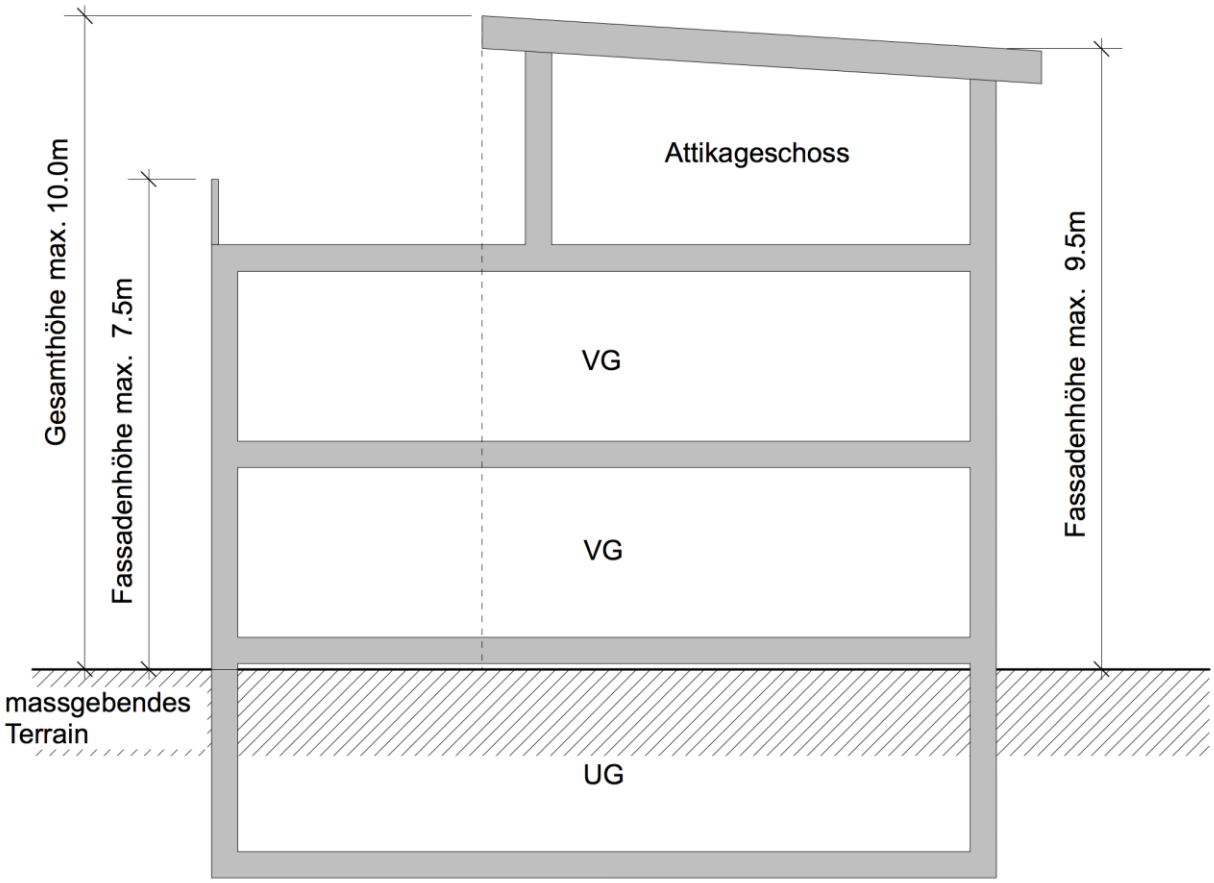
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 11 Abs. 3 lit. a BNO

Referenzbeispiel Wohnzone W2b:
Satteldach, 15 % Hangneigung (Hangzuschlag=1.0 m)



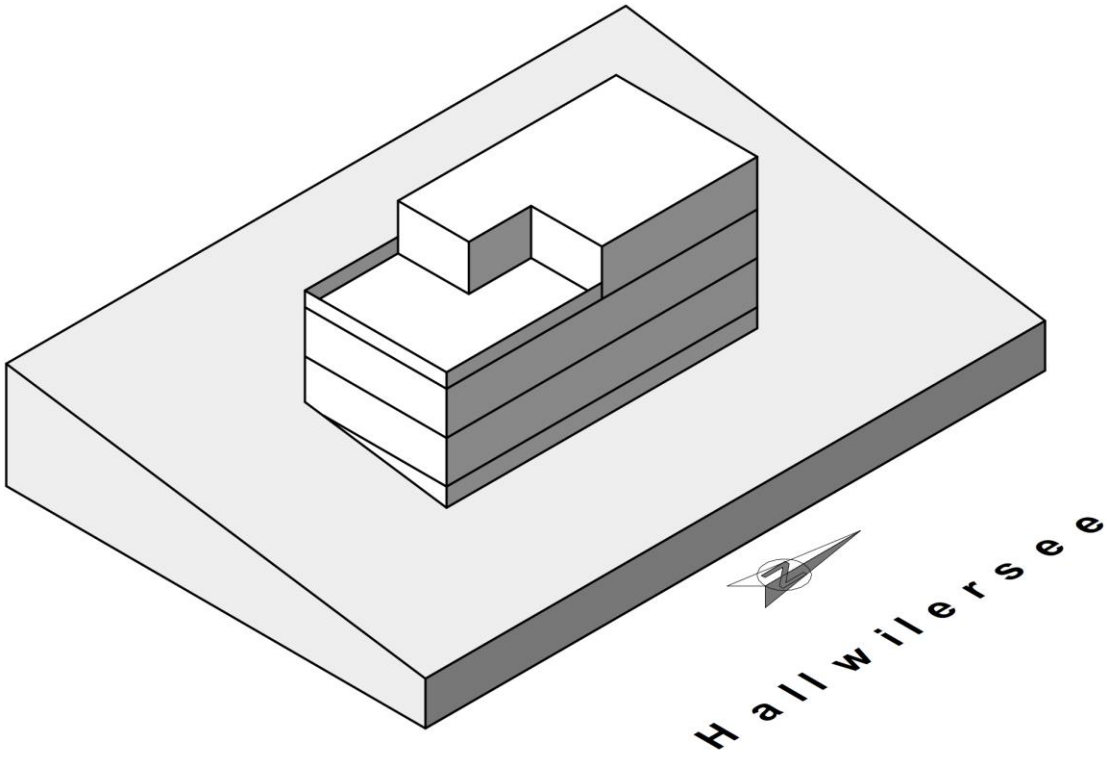
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 11 Abs. 3 lit. b BNO

Referenzbeispiel Wohnzone W2b: Attika, Ebene



Anordnung Attikageschoss gemäss § 11 Abs. 3 lit. c BNO

Referenzbeispiel Wohnzone W2b



V Verzeichnis Gestaltungs- und Erschliessungsplanpflicht [1]

Gestaltungspläne (GP)	**Beschluss Gemeinderat**	**Genehmigung Regierungsrat/BVU**
GP Zaugstrasse	04.12.1995/ 17.11.2014	27.03.1996/ 29.01.2015
GP Tschupeli-Hombergstrasse	18.05.1998	02.12.1998
GP Vorstatt	11.12.2000	21.11.2001
GP Neumatt	16.10.2000	21.11.2001
GP Kehlen	03.08.2003	06.08.2003
GP Widenmatt	09.10.2006	10.01.2007
GP Seehalde	15.07.2019	25.03.2020
Gestaltungsplanpflicht Seestrasse	-	
Gestaltungsplanpflicht Bahnhof / Bahnhof Nord (inkl. Zentrumszone)	-	

Erschliessungspläne (EP)	**Beschluss Gemeinderat**	**Genehmigung Regierungsrat/BVU**
EP Chugeli	26.04.2004	22.09.2004
EP Bühl-/Sandstrasse	23.04.2012	27.06.2012
EP Widenmatt	22.12.2014	04.06.2015
EP Plattenstrasse Mitte	23.03.2020	08.06.2020
EP Plattenstrasse Nord (nicht im Zonenplan abgebildet)	12.09.2022	09.11.2022
Erschliessungsplanpflicht Sandmatte	-	
Erschliessungsplanpflicht Eggelerbach	-	
Erschliessungsplanpflicht Moosacher	-	

[1] Stand 4. Januar 2023 (Genehmigung Nachträge Nutzungsplanung am 9. November 2022 durch Regierungsrat)