

# Teiländerung Weiler

## Bestimmung Weilerzonen Lengnau

Weitere Bestandteile der Teiländerung:

- Ergänzungspläne Weilerzonen 1:1000 (verbindlich) vom xx.xx.xxxx
- Änderung Kulturlandplan 1:2500 (verbindlich) vom xx.xx.xxxx
- Planungsbericht (orientierend) vom xx.xx.xxxx
- Weilerkonzept (orientierend) vom xx.xx.xxxx

Mitwirkung vom: ..... bis: .....

Vorprüfungsbericht vom: .....

Öffentliche Auflage vom: ..... bis: .....

Beschlossen vom Gemeinderat am: .....

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:

xxx

xxx

Genehmigung:

STAND 19.05.2025, SYSTEMATIK BNO LENGNAU: 3.6 WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG – § 24 BNO, WEILERZONE

<p>Ziel und Zweck</p>	<p><sup>1</sup> Die Weilerzonen bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Weiler unter Wahrung und Optimierung des Charakters des jeweiligen Weilerbilds, der prägenden Bausubstanz und der traditionell bäuerlich geprägten Siedlungsstruktur.</p>
<p>Anwendbares Recht</p>	<p><sup>2</sup> Die Bestimmungen der Weilerzone gelten für die im Kulturlandplan festgelegten Weilerzonen und die unter «Ergänzungspläne Weilerzonen Lengnau» (Anhang 3 BNO) eingetragenen Festlegungen. Die übrigen BNO-Bestimmungen sind anwendbar, soweit sie das ganze Gemeindegebiet betreffen und den Vorschriften der Weilerzone nicht widersprechen.</p> <p><sup>3</sup> Subsidiär gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone bzw. über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.</p>
<p>Nutzungsart</p>	<p><sup>4</sup> Die Weilerzone ist bestimmt für Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Landwirtschaft. Verkaufsnutzungen für Produkte, die durch ansässige Betriebe hergestellt werden, sind bis max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.</p> <p><sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
<p>Nutzungsmass</p>	<p><sup>6</sup> Die Nutzungen der prägenden Gebäude gemäss Abs. 16 und der Ersatzbauten gemäss Abs. 17 sind auf die vorhandenen Erschliessungsflächen abzustimmen. Es dürfen höchstens so viele neue Wohneinheiten, Gewerbe- und Dienstleistungsräume geschaffen werden, dass die dafür nötigen Nebenräume und Parkierungsflächen in die bestehenden Gebäude integriert werden können und die Anzahl erforderlicher privaten Aussenräume optimal in das jeweilige Weilerbild eingepasst werden kann. Zusätzlich gelten die nachfolgenden Vorschriften für das Nutzungsmass:</p> <p>Die gemäss Ergänzungsplan für die Gebäude max. festgelegte Anzahl an Wohneinheiten und anrechenbare Geschossfläche darf nicht überschritten werden. Anstelle einer Wohneinheit ist je Gebäude auch ein nicht störender oder mässig störender Gewerbebetrieb möglich, dabei kommen die Festlegungen zum Nutzungsmass aus den Abs. 6 und 7 ebenfalls zur Anwendung. Bei einem Gewerbebetrieb ist die Erschliessung in einem Parkierungskonzept aufzuzeigen.</p> <p>Sobald der Wohnraum mehr als geringfügig erweitert wird, sind die im Ergänzungsplan als «Aufwertungsbaute» bezeichneten Gebäude auf der betreffenden Parzelle gestalterisch aufzuwerten (inkl. Beurteilung nach Abs. 11) oder ersatzlos zu beseitigen.</p> <p>Sobald der Wohnraum mehr als geringfügig erweitert wird, dürfen pro Hauptgebäude (Wohnteil und Ökonomieteil = 1 Hauptgebäude) max. 2 Parkfelder im Aussenraum liegen. Alle anderen Parkfelder sind in die bestehenden Gebäude zu integrieren und möglichst zusammengefasst zu erschliessen.</p> <p><sup>7</sup> Für bestehende Nutzungen ist eine neue Klein- oder Anbaute mit einer Gebäudefläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig, falls die Nebenräume und Parkierungsflächen nicht in bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Eine solche neue Klein- oder Anbaute ist nur zulässig, wenn eine einwandfreie Einordnung in das jeweilige Weilerbild erreicht wird.</p>

<p>Aktive Landwirtschaft</p>	<p><sup>8</sup> Wohnraumerweiterungen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen eingehalten werden bzw. wenn der betreffende Tierbestand aufgegeben wurde.</p> <p>Wohnraumerweiterungen sind zudem nur zulässig, wenn sie keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.</p> <p>Mögliche Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL) sind in einem anderen / nachgelagerten Nutzungsplanverfahren zu überprüfen bzw. festzulegen.</p>
<p>Keine Neubauten</p>	<p><sup>9</sup> Neubauten sind nicht zulässig. Ausgenommen bleiben zonenkonforme Neubauten gemäss den bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie Bauten <b>gemäss Abs. 17.</b></p>
<p>Gestaltungsvorschriften</p>	<p><sup>10</sup> Alle baulichen Massnahmen, Solaranlagen sowie die Aussenraumgestaltung müssen sich einwandfrei in das jeweilige Weilerbild einordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p><sup>11</sup> Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig (vor der vollständigen Ausarbeitung eines Bauprojekts) mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen. Die Gemeinde beauftragt insbesondere bei Bauvorhaben mit raumwirksamen Veränderungen und Vorhaben an Schutzobjekten eine neutrale Fachperson mit der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien gemäss § 15e BauV sowie nach den im «Weilerkonzept Lengnau» [xx.xx.xxxx] genannten charaktertypischen Merkmalen des jeweiligen Weilerbilds.</p> <p><sup>12</sup> Es sind grundsätzlich traditionelle, charaktertypische Materialien und Farben zu verwenden, die der Ursprünglichkeit der Gebäude sowie des jeweiligen Strassen- und Weilerbilds entsprechen. Bei der Fassadengestaltung sind die typischen strukturellen Merkmale und die Fassadengliederung zu berücksichtigen.</p> <p><sup>13</sup> Die Dachgestaltung hat sich an den für den Weiler charaktertypischen Dachneigungen und -vorsprüngen zu orientieren. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit grundsätzlich symmetrischer Neigung zugelassen. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.</p> <p><sup>14</sup> Die weilertypische Freiraumgestaltung ist zu wahren. Das massgebende Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Stützmauern und neue Einfriedungen sind zu vermeiden. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Die öffentlichen und privaten Freiräume und Vorplätze sind natürlich und zurückhaltend zu gestalten sowie auszustatten. Die Randbereiche des Weilers sind auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</p> <p><sup>15</sup> Für die Begrünung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Es ist eine artenreiche Bepflanzung vorzusehen.</p>

<p>Prägende Gebäude Grundsatz</p> <p>Hauptgebäude Wohnteil</p> <p>Hauptgebäude Ökonomie</p> <p>Wichtiger Nebenbau</p>	<p><sup>16</sup> Bei den im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Zweckänderungen (innerhalb des bestehenden Volumens) zulässig, wenn sie mit dem jeweiligen Schutzziel vereinbar sind und die Gestaltungs- sowie Einpassungskriterien gemäss Abs. 10-15 eingehalten werden. Die Gebäude sind mit ihrer charakertypischen Umgebungsgestaltung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Es gelten die nachfolgenden spezifischen Anordnungen:</p> <p>Die im Ergänzungsplan dunkelbraun bezeichneten «Hauptgebäude Wohnteil» sind wegen ihres äusseren Erscheinungsbilds für den Weiler prägend. Mindestens die Aussenhülle ist in ihrer Substanz zu erhalten. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen durch die Zielsetzung der Weilervorschriften begründet sein. Der Ausbau des Dachs ist möglich. Dachgeschosse sind grossmehrheitlich stirnseitig zu belichten. Als Dachdurchbrüche sind Schleppgauben, Giebellukarnen, Dachflächenfenster und Glasziegel zulässig, sie haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach unterzuordnen. Von Dacheinschnitten ist abzusehen.</p> <p>Die im Ergänzungsplan hellbraun bezeichneten «Hauptgebäude Ökonomie» sind wegen ihres äusseren Erscheinungsbilds für den Weiler prägend. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen durch die Zielsetzung der Weilervorschriften begründet sein. Der Ausbau des Dachs und Dachdurchbrüche sind nicht zulässig. Technisch bedingte Lüftungsöffnungen sind zulässig.</p> <p>Die im Ergänzungsplan gelb bezeichneten Gebäuden können umgenutzt werden. Es sind dem Wohnen dienende Nutzungen oder ein nicht störender Gewerbebetrieb zulässig. Eine solche Nutzungsänderung ist nur zulässig, wenn keine zusätzlichen Erschliessungsflächen benötigt werden und eine einwandfreie Einordnung in das jeweilige Weilerbild erreicht wird. Eigenständige Wohneinheiten dürfen darin nicht erstellt werden.</p>
<p>Potenzielle Ersatzbauten</p>	<p><sup>17</sup> Die im Ergänzungsplan violett gekennzeichneten Wohngebäude sind als Ersatzbauten mit der für die Gebäude max. festgelegten anrechenbaren Geschossfläche zulässig, wenn alle als «Aufwertungsbaute» bezeichneten Gebäude auf der betreffenden Parzelle beseitigt werden. Die Gestaltung und Einordnung von Ersatzbauten sind so zu optimieren, dass das jeweilige Weilerbild und die Weilerstruktur verbessert werden. Die zuständige Behörde kann eine Umlagerung der Ersatzbaute gegenüber dem ursprünglichen Gebäude verlangen oder gestatten, sofern und soweit dies für die Optimierung der Einordnung nötig ist. Der Ausbau des Dachs und Dachdurchbrüche sind nicht zulässig. Technisch bedingte Lüftungsöffnungen sind zulässig.</p>
<p>Prägende Elemente im Freiraum</p>	<p><sup>18</sup> Die im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten prägenden «Bauerngarten» sind mit ihren Bestandteilen geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind ausschliesslich dem Zweck entsprechend zu nutzen. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und in ihrer Wirkung, Gestaltung und Materialisierung zu erhalten.</p> <p><sup>19</sup> Die im Ergänzungsplan gekennzeichneten «Wichtige Einzelbäume» sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichen Abgängen oder höher gewichteten Interessen sind sie mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu ersetzen, die dasselbe Wachstumspotenzial besitzen.</p>

## WEITERE BNO-VORSCHRIFT

---

**Bspw. § 16 Abs. 4**  
Umgebungsschutz Weilerzone

<sup>4</sup> Bauvorhaben in der Umgebung der Weilerzonen gemäss § 24 BNO dürfen das jeweilige Weilerbild nicht beeinträchtigen.