



GEMEINDE UNTERENTFELDEN



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung:	30. April - 4. Juni 2012
Vorprüfungsbericht vom	11. Juni 2013
Öffentliche Auflage	19. August – 18. September 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	2. Juni 2014

Gemeinderat Unterentfelden
Der Gemeindevorstand: Die Gemeindevorsteherin:

Kantonale Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2015-001491 vom: 22.12.2015
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 8.3.2016

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und Planungsinstrumente	
§ 1	Inhalt, Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3
§ 3	Bauzonen- und Kulturlandplan	3
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	3
2.	Zonenvorschriften	
2.1	Bauzonen	
§ 5	Bauzonen	3
§ 6	Wohnzonen W2, W3	4
§ 7	Wohn- und Arbeitszone WA3	4
§ 8	Zentrumszone	4
§ 9	Arbeitszone A	4
§ 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	5
§ 11	Grünzone G	5
2.2	Landwirtschaftszonen	
§ 12	Landwirtschaftszone	5
§ 13	Bauten in der Landwirtschaftszone	6
2.3	Schutzzonen und Schutzobjekte	
§ 14	Naturschutzzone im Kulturland	6
§ 15	Zone für extensiv genutzte Wiesen	6
§ 16	Uferschutzzone	7
§ 17	Naturschutzzone Wald	7
§ 18	Waldränder	7
§ 19	Hecken und Gehölze	7
§ 20	Hochstamm-Obstbestände	8
§ 21	Weitere Naturschutzobjekte	8
§ 22	Kommunale Kulturobjekte	8
2.4	Überlagerte Schutzzonen	
§ 23	Landschaftsschutzzone	9
§ 24	Hochwassergefahrenzone	9
3.	Definitionen und Bauvorschriften	
§ 25	Gewerbe	10
§ 26	Abgrabungen	10
§ 27	Strassenabstände Parkfelder, Böschungen, Stützmauern	10
§ 28	Dachbegrünung, Attikageschosse	10
§ 29	Arealüberbauungen	11
§ 30	Benennung, Duldungspflicht, öffentliche Einrichtungen	11
§ 31	Allgemeine Anforderungen	11
§ 32	Ausrichtung von Wohnungen	11
§ 33	Raummasse, Fenstergrößen	12
§ 34	Zufahrten Garagen, Abstellplätze	12
§ 35	Velos, Kinderwagen	12
§ 36	Spiel- und Aufenthaltsbereiche	12
§ 37	Entsorgung	12

4.	Schutzvorschriften	
§ 38	Gestaltung von Bauten und Anlagen	12
§ 39	Aussenraumgestaltung	13
§ 40	Einwirkungen	13
§ 41	Lichtimmissionen	14
5.	Vollzug und Verfahren	
§ 42	Zuständigkeit	14
§ 43	Gebührentarif	14
§ 44	Vollzugsrichtlinien	14
6.	Schluss- und Übergangsbestimmung	
§ 45	Aufhebung bisherigen Rechts	14
§ 46	Inkrafttreten, Anwendung auf hängige Baugesuche	14
	Anhang 1: Verzeichnis der kommunalen Kulturobjekte (§ 22 BNO)	15
	Anhang 2: Verzeichnis der kommunalen Naturschutzobjekte (§§ 19-21 BNO)	16

1. Geltungsbereich und Planungsinstrumente

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz und Baurecht

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

§ 3

Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Gebiete dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Wohnzone W2	0.50 ^{a)}	2 ^{a)}	11.50 m	4.00 m ^{a)}	4.00 m ^{a)}	II/III ^{c)}	§ 6
Wohnzone W3	0.70	3	15.00 m	5.00 m	8.00 m	II/III ^{c)}	§ 6
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.80	3	15.00 m	5.00 m	8.00 m	III	§ 7
Zentrumszone	---	---	20.00 m	1/2 der Fassadenhöhe, min. 5.00 m		III	§ 8
Arbeitszone A	---	---	13.00 m/ 20.00 m ^{d)}	1/2 der Fassadenhöhe, min. 5.00 m		III/IV ^{d)}	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	---	siehe § 9 Abs. 2		siehe § 9 Abs. 2		II/III ^{d)}	§ 10

- a) Zu beachten: Mögliche Zuschläge gemäss § 6 Abs. 3
- b) Werden in der Zone WA 3 Erdgeschosse zu mehr als 50% gewerblich genutzt, darf die Gesamthöhe um 1.00 m vergrössert werden.
- c) Aufstufung auf ES III in lärmvorbelasteten Gebieten
- d) Gemäss Eintrag im Bauzonenplan

² In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten der Wohnzonen W2 und W3 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 6

Wohnzonen W2, W3

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

² In der Wohnzone W3 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

³ Innerhalb der blau bandierten Bereiche der Wohnzone W2 sind dreigeschossige Wohnbauten zulässig, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein Attikageschoss aufweisen. Für solche Bauten gelten die Abstands- und Ausnützungsvorschriften der Wohnzone W3.

§ 7

Wohn- und Arbeitszone WA3

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte mit maximal 1'000 m² Nettoladenfläche bestimmt. Die Definition der Nettoladenfläche in dieser und nachfolgenden Vorschriften der BNO wird dem Begriff Verkaufsfläche der VSS-Norm 640 281 gleichgesetzt.

² Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Bauformen bebaut werden können.

§ 8 *von Genehmigung ausgenommen*

Zentrumszone Z

Die Zentrumszone Z ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnen sowie Verkaufsgeschäfte bis zu einer Nettoladenfläche von insgesamt 5'000 m² bestimmt.

§ 9

Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone A ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Sport- und Freizeitanlagen sowie Logistikzentren.

² Für die Empfindlichkeitsstufen und zulässigen Gebäudehöhen gelten die auf die einzelnen Areale bezogenen Einträge im Bauzonenplan.

³ Für Verkaufsflächen gelten folgende Einschränkungen (Nettoladenflächen):

- Teilbereich A: Maximal 3'000 m², nur für aperiodischen Bedarf
- Teilbereich B: Maximal 500 m², nur für aperiodischen Bedarf
- Teilbereich C: Maximal 800 m², nur für aperiodischen Bedarf

⁴ Für die einzelnen Teilbereiche werden die Flächenkontingente gemäss Absatz 3 proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche der betroffenen Parzellen verteilt. Sie können durch eine Dienstbarkeit innerhalb der einzelnen Teilbereiche verschoben und gehandelt werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Für die Teilbereiche D und E sind separate Regelungen zu erarbeiten, welche den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechen und auf die Bestimmungen der angrenzenden Industriezone in der Gemeinde Oberentfelden abgestimmt sind. Bis zum Inkrafttreten dieser Regelungen dürfen in den Teilbereichen D und E keine Baugesuche bewilligt werden, die Verkaufsflächen betreffen.

⁶ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und in Arbeitszonen mit der Empfindlichkeitsstufe III zusätzlich auch für Betriebsinhaber gestattet.

⁷ Die Grünflächenziffer beträgt 0.1.

§ 10

Zone für öffentl. Bauten und Anlagen OeB

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 anderen Zonen gilt ein Grenzabstand entsprechend der halben Fassadenhöhe, mindestens jedoch von 5.00 m.

§ 11

Grünzone G

Die Grünzone G dient der Freihaltung und Erholung innerhalb des Siedlungsgebiets. Bauten und Anlagen (Kieswege, Sitzbänke und dgl.) sind nur soweit zulässig, als sie der Pflege und dem Zweck der Zone dienen.

2.2 Landwirtschaftszone

§ 12

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gesamthöhen und 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 14

Naturschutzzone im Kulturland

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

² Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Düngungen, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Be- und Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Folgende Naturschutzzone werden ausgeschieden:

- Untere Quellmatte
- Lättweiher
- Haselmatt
- Scheibenstandweiher

⁴ Die Naturschutzzone Quellmatte wird als Erweiterung der traditionellen Kulturlandschaft Brüelmatte mit Elementen wie Glatthaferwiesen, Feldhecken, Nassstandorten, Kopfweiden und Hochstammobstbäumen aufgewertet. Die landwirtschaftliche Nutzung von Heuwiese (ohne Düngung) und Obstbäumen ist gestattet.

⁵ Im übrigen werden die spezifischen Schutz- und Wirkungsziele im Naturschutzreglement festgelegt.

§ 15

Zone für extensiv genutzte Wiesen

¹ Die Zone für extensiv genutzte Wiesen dient dem Schutz und der Förderung besonders schutzwürdiger Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf magerem Untergrund.

² Düngung (Ausnahme Mist), Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstung sind untersagt. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, der Zeitpunkt des 1. Schnittes darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen, sofern nicht vertraglich ein früherer Zeitpunkt festgelegt wird. Das Schnittgut ist abzuführen. Zeitpunkt und Umfang einer möglichen Beweidung sind ebenfalls fallweise festzulegen. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und dem Kanton bzw. der Gemeinde.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Zone dienen.

§ 16

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone umfasst das Bachbett und die beidseitigen Uferböschungen inkl. Ufervegetation. Nicht bestockte Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. Untersagt sind das Beseitigen der bestehenden Uferbestockung, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, sowie weitere Veränderungen.

² In der Uferschutzzone ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes und des Bachbettes zu erhalten oder herbeizuführen. Bauten, Anlagen, sowie Terrainveränderungen, die nicht dem Schutz oder Unterhalt der Uferschutzzone oder dem Bachunterhalt dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Massgebend ist das übergeordnete Recht.

³ Zusätzlich zu den in Absatz 2 aufgeführten Massnahmen darf im Bereich der Ausweitung "Quellmatten" ein bekiester Uferweg von maximal 4 m Breite innerhalb der Uferschutzzone geführt werden.

§ 17

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 soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

§ 18

Waldränder

Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

§ 19

Hecken und Gehölze

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Feldgehölz sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

² Sie dürfen nicht gerodet werden, können aber periodisch ausgelichtet werden. Ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden.

³ Eine Beseitigung kann ausnahmsweise bewilligt werden. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung ist ein gleichwertiger Ersatz.

§ 20

*Hochstamm-
Obstbestände*

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neuanpflanzungen sowie deren Pflege in den ersten 5 Jahren.

§ 21

*Weitere Naturschutz-
objekte*

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Schutzobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Die spezifischen Schutz- und Wirkungsziele werden im Naturschutzreglement festgelegt.

§ 22

*Kommunale Kulturob-
jekte*

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann - nach Anhörung der Denkmalpflege - eine wesentliche bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch bewilligt werden.

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, Neubedachung, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Türen, Fenstern und Fensterläden, Umgestaltung der Freiräume usw. sind bewilligungspflichtig.

³ Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur fachgerechten Erhaltung von Kulturobjekten sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich. Die Gemeinde übernimmt maximal 50% bzw. Fr. 10'000.-- der ausgewiesenen Mehrkosten.

⁴ Die archäologischen Fundstellen bezeichnen Bereiche im Umfeld bis heute bekannter archäologischer Funde. Geplante Grabarbeiten innerhalb dieser Gebiete sind von der Gemeinde rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

*Landschafts-
schutzzone*

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 12. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 24

*Hochwasser-
gefahrenzone*

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

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

³ Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

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

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

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen kann sie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3. Definitionen und Bauvorschriften

§ 25

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

³ Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen und solche, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 26

Abgrabungen

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben, reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um die Höhe der Abgrabung.

² In Bereichen, in denen allfällige Attikageschosse nicht mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt werden, sind Abgrabungen von mehr als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht zulässig.

§ 27

Strassenabstand Parkfelder, Böschungen, Stützmauern

¹ Der Abstand von Parkfeldern gegenüber Gemeindestrassen darf reduziert oder aufgehoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder Strassenausbaupläne, entgegenstehen. Er muss gegenüber dem Fahrbahnrand jedoch mindestens 60 cm betragen.

² Böschungen sowie Stützmauern bis 1.80 m Höhe müssen gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm aufweisen. Für höhere Stützmauern gelten die Abstände gemäss § 111 BauG.

§ 28

Dachbegrünung, Attikageschosse

¹ Mit Ausnahme von begehbaren Terrassenflächen oder Bereichen für Solaranlagen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden in der Regel zu begrünen. Die Dachbegrünung soll die Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

² Attikageschosse dürfen eine Höhe von maximal 3.50 m aufweisen und sind mit einem flachen oder um maximal 10° geneigten Dach zu versehen.

§ 29

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen erfordern eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 2'000 m².

² Bei Arealüberbauungen darf ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, sofern die entsprechenden Bauten weder ein Attikageschoss noch ein Schrägdach aufweisen. Ein Kumulieren mit den Bestimmungen für die blau bandierten Bereiche der Zone W2 gemäss § 6 Abs. 3 ist ausgeschlossen.

§ 30

Benennung

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

Duldungspflicht

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

Öffentliche Einrichtungen

⁵ Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen.

⁶ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Ueberdeckung solcher Zeichen, so ist dem Gemeinderat vorgängig zuhanden des Nachführungsgeometers schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 31

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich der Ausführung von Bauten gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie sowie die einschlägigen Vorschriften.

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.

§ 32

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 33

<i>Raummasse</i>	Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nächststehende Mindestmasse:
	• Raumhöhe Vollgeschosse 2.30 m
<i>Fenstergrössen</i>	• Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche, bei Dachflächenfenstern 1/15

§ 34

<i>Zufahrten Garagen, Abstellplätze</i>	Zufahrten dürfen auf eine Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% und im übrigen 15% Neigung aufweisen. Ueber die Neigung von Rampen im Innern von Gebäuden entscheidet der Gemeinderat.
---	--

§ 35

<i>Velos, Kinderwagen</i>	In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und zweckmässig angeordnete Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
---------------------------	--

§ 36

<i>Spiel- und Aufenthaltsbereiche</i>	¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat die Grösse gemeinschaftlich benützbarer Spiel- und Aufenthaltsbereiche gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. ² Ab 8 Wohneinheiten ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.
---------------------------------------	--

§ 37

<i>Entsorgung</i>	Bei Mehrfamilienhäusern sind für die getrennte Abfallentsorgung gegen Einsicht geschützte Containerplätze zu schaffen.
-------------------	--

4. Schutzvorschriften

§ 38

<i>Gestaltung von Bauten und Anlagen</i>	¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: - Stellung - Grösse der Baukuben - Wirkung im Strassenraum - Form und Gliederung der Baumasse - Dachform, Dachneigung - Fassadengliederung - Materialwahl, Farbe - Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen
--	--

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,
- b) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 39

*Aussenraum-
gestaltung*

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch 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. 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 Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benützerinnen und Benützer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Für die Umgebungsbepflanzung sind möglichst einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 40

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden.

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 oder Staub.

³ Es sind 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.

§ 41

Lichtemissionen

¹ Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen oder Gebäude inkl. Kulturgüter beleuchten, sind so einzurichten, dass sie ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs keine störenden Immissionen verursachen.

² Die dauerhafte Installation und der regelmässige Betrieb himmelwärts gerichteter Lichtquellen und Anlagen, die im Freien Laser- oder wechselnde Lichteffekte erzeugen, ist verboten.

³ Der vorübergehende Betrieb von Anlagen, die im Freien Laser- oder wechselnde Lichteffekte erzeugen, darf keine für Tiere und Pflanzen schädlichen Immissionen verursachen. Er bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

5. Vollzug und Verfahren

§ 42

Zuständigkeit

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

§ 43

Gebührentarif

Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde.

§ 44

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. (Reglement über die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und der Schutzobjekte).

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 45

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 2. Juni 1997
- b) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 2. Juni 1997

§ 46

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anwendung auf hängige Baugesuche

² Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

Anhang 1: Verzeichnis der kommunalen Kulturobjekte (§ 22 BNO)

✓ 901	Ehemaliges Schulhaus 1910/1911	Hauptstrasse
✓ 902	Wohnhaus (Ortsmuseum Staufferhaus), 1761	Hauptstrasse 1
✓ 906	Speicher, 1651?	Nordweg/Schifflibach
✓ 908	Wohnhaus, ehemalige Post	Hauptstrasse 39
✓ 909	Kirchturm der evangelisch-reformierten Kirche	Hauptstrasse 19
✓ 910 A	Grenzstein Nr. 488	Südlich Schönenwerderstrasse, Koord. 644 142 / 246 172
✓ 910 B	Grenzstein Nr. 489	Schönenwerderstrasse, Koord. 644 216 / 246 208
✓ 910 C	Grenzstein nr.490	Haselmatt, Koord. 644 307 / 246 456
✓ 910 D	Grenzstein Nr. 491	Westlich der Waldhütte, Koord. 644 417 / 246 560

Anhang 2: Verzeichnis der kommunalen Naturschutzobjekte (§§ 19 - 21 BNO)

Hecken

- 1.1 Hecke beim alten Pumpenhaus (Suhrenmattstrasse, neu)
- 1.2 Hecke Parkplatz Lättweiher (neu)
- 1.3 Hecke untere Quellmatte 1 (bisher in spez. Zone integriert)
- 1.4 Hecke untere Quellmatte 2 (bisher in spez. Zone integriert)
- 1.5 Hecke Bachspitz Ürke-Suhre (neu)
- 1.6 Hecken Autobahnzubringer (Suhrentalstrasse)
- 1.7 Hecke nördlich Fussballplatz Quellmattstrasse (neu)

Einzelbäume

- 2.1 Silberweide Bachspitz Ürke/Suhre
- 2.2 Silberweide vor der Mündung Schifflibach in die Suhre
- 2.3 Schwarzerlen beim alten Pumpenhäuschen (Suhrenmattstrasse, neu)
- 2.4 Schwarzpappel an der Ürke (neu)
- 2.5 Kopfweiden-Reihe Suhrenmattstrasse (neu)
- 2.6 Lindenallee vor dem Gemeindehaus (neu)
- 2.7 Mammutbaum beim Wendeplatz Rischweg (neu)
- 2.8 Winterlinde auf dem Areal Boesner (neu)

Hochstamm-Obstbestände

- 3.1 Obstgarten Bachspitz Ürke/Suhre
- 3.2 Obstgarten Roggenhausenstrasse
- 3.3 Obstgarten Quellmatte

Ruderalflächen

- 4.1 Ruderalfläche Ölabscheider Suhrentalstrasse
- 4.2 Ruderflächenstreifen Fussballplatz/Quellmattstrasse (neu)
- 4.3 Ruderalfläche Kirche/Denner, Hauptstrasse (neu)

Weiher, Tümpel (ausserhalb Naturschutzzonen)

- ✓ 5.1 Tümpel Bachspitz Ürke/Suhre (neu)
- ✓ 5.2 Waldweiher Haselmatte
- ✓ 5.3 Weiher Landenhof-Areal (neu)

Weiher

Weitere Schutzobjekte

- 6.1 Mauersegler-Kolonie am Gemeindehaus (neu)
- 6.2 Geologischer Aufschluss (Molasse) auf der Distelberghöhe

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

1. Für die Behandlung der Baugesuche, Plangenehmigung, Baukontrolle und für Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:
 - a) für Vorentscheide 0,5 o/oo der geschätzten Bausumme, im Minimum Fr. 150.-- ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung;
 - b) bei Neu-, An-, Auf- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen 2 o/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, im Minimum Fr. 150.--.
2. Mehraufwendungen infolge mangelhafter Baugesuche, besonders aufwendiger Prüfungen, spezieller Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen, sowie Nichtbeachtung von Vorschriften werden nach Aufwand belastet.
3. Die Kosten für den Beizug von Fachleuten (zB. Prüfung Energienachweis, Kosten Feuerschauer) und die Ausfertigung von Fachgutachten sind durch den Bauherrn zu übernehmen.
4. Für die Behandlung von Baugesuchen, die zurückgezogen oder nicht bewilligt werden, beträgt die Behandlungsgebühr $\frac{1}{2}$ der normalen Gebühr.
5. Für Nachtragsbewilligungen (Projektänderungen) beträgt die Behandlungsgebühr Fr. 150.--.
6. Die Kosten für die Publikation der Baugesuche werden dem Bauherrn in Rechnung gestellt.