

Gemeinde Biberstein

Kanton Aargau

Allgemeine Nutzungsplanung

Revision Nutzungsplanung Kulturland

gemäss § 15 BauG

Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung

(§§ 14 a bis 19 a)

Mitwirkung vom 25. März – 24. April 2008

Mitwirkungsbericht vom 25. August 2008

Vorprüfungsbericht vom 17. Dezember 2008

Öffentliche Auflage vom 20. Februar – 23. März 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2009

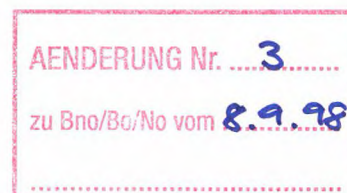
NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Peter Frei

Der Gemeindeschreiber

Stephan Kopp



Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Januar 2010

Der Staatsschreiber:

26. Oktober 2009

SCHEIDEGGER

PARTNER



Rechtskräftige Fassung:

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

§ 14

Grünzone ausserhalb Baugebiet Die Grünzone dient dem Schutz der Umgebung und ist von allen Bauten freizuhalten.

3.3 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Für 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.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen 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, welcher der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m entspricht.

Neue Fassung:

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

Ganzer § 14 gestrichen.

3.3 Landwirtschaftszonen

§ 14 a

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

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

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

⁴In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Dauerwiese

⁵In Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 4 gelten für Dauerwiesen folgende Nutzungseinschränkungen bzw. Bestimmungen: Kein Umbruch, jährlich mindestens einmalige Mahd, das Schnittgut ist abzuführen, bei Beweidung ist Säuberungsschnitt erforderlich.

§ 15 a

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

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen 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 aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 17

Naturschutzzone,
Naturschutzzone im
Wald

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von seltenen Waldbeständen.

²Alle Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind zu unterlassen.

³Insbesondere sind untersagt das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen sowie das Entfachen von Feuern.

⁴Durch periodisches Entfernen der Gehölze in den offenen Flächen und Mähen der Wiesen mindestens alle 2 Jahre im Spätsommer ist eine Verbuschung zu verhindern. Das Schnittgut ist abzuräumen.

⁵Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzone.

§ 18

Trockenstandorte

¹Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund, deren Erhaltung oder Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegt.

²Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

³Die Nutzungsbestimmungen werden in den Bewirtschaftungsverträgen genauer festgelegt.

⁴Soweit keine Verträge abgeschlossen sind, gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen: Keine Düngung, Schnitt nicht vor dem 1. Juli.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

Ganzer § 17 gestrichen.

Naturschutzzonen im Kulturland werden neu unter § 16 a, Naturschutzzonen im Wald neu unter § 17 a behandelt.

Ganzer § 18 gestrichen.

"Trockenstandorte" werden neu als "Magerwiesen" bezeichnet und unter § 16 a behandelt.

§ 18 bis

Pufferstreifen NK 107

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Pufferstreifen im Perimeter der Teilregulierung der neuen Staffeleggstrasse NK 107 sind extensiv zu nutzen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, sowie Umbruch sind nicht gestattet.

besonderer Waldrand NK 107

²Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

Hochstammobstbestände NK 107

³Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände im Perimeter der Teilregulierung der neuen Staffeleggstrasse NK 107 sind zu erhalten. Die dichte soll 3 bis 5 Bäume pro 10 Aren betragen.

§ 19

Bestockte Weide

¹Die bestockte Weide zeichnet sich durch eine besonders interessante Verteilung der Feldgehölze aus.

²Die Feldgehölze müssen beim Weidebetrieb eingezäunt werden. Wo die Feldgehölze durch einen genügend dichten Unterwuchs geschützt sind, kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

Ganzer § 18 bis gestrichen.

Die als "Pufferstreifen NK 107" bezeichneten Gebiete werden neu als "Dauerwiesen" bzw. als "Magerwiesen" bezeichnet und entsprechend unter § 14 a bzw. § 16 a behandelt.

Der im Zusammenhang mit der NK 107 ausgeschiedene besondere Waldrand wurde zwischenzeitlich stufenförmig verjüngt und aufgewertet.

Der im Rahmen der NK 107 ausgeschiedene Hochstammobstbestand wird beibehalten. Die entsprechenden Bestimmungen richten sich nach § 18 a (Naturobjekte).

Ganzer § 19 gestrichen.

§ 16 a

*Naturschutzzonen
im Kulturland*

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

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln (höchstens Einzelstockbehandlung) sowie Aufforstung nicht gestattet.

³In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	- gelb	- artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- jährlich mind. einmalige Mahd, Schnittgut ist abzuführen - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag frühester Schnittzeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - keine Beweidung
Uferschutzzone	- hellblau (beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante)	- Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe samt Ufersäume, Böschungen und Bestockungen	- keine Düngung - keine Beweidung - periodische Mahd - Schnittgut ist abzuführen

§ 20

*Besondere
Waldstandorte*

¹Die besonderen Waldstandorte weisen einen erhaltenswerten Pfeifengras-Föhrenbestand auf.

Ganzer § 20 gestrichen.

²Zur Erhaltung der lichtbedürftigen Pflanzen sind in den sich notwendig erweisenden Abständen Auslichtungen vorzunehmen.

³Die Verjüngung soll möglichst durch Naturverjüngung, jedenfalls aber mit standortheimischen Baumarten erfolgen. Der Vollzug erfolgt über die Waldwirtschaftspläne.

§ 21

Waldränder

¹Biologisch wertvolle Waldränder sind zu schützen und sollen einen stufigen Aufbau von aussen nach innen aufweisen: Kräuter, Sträucher, niedrige Bäume und hohe Bäume.

Ganzer § 21 gestrichen.

²Die Waldnutzung, die Waldpflege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flur muss in diesem Sinne erfolgen.

§ 22

Waldlichtungen

¹Waldlichtungen sind von Wald umschlossene Flächen, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes offen bleiben sollen und im natürlichen Zustand zu erhalten sind.

Ganzer § 22 gestrichen.

²Bestehende oder aufkommende Büsche sind zu entfernen. Wiesen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen.

§ 17 a

*Naturschutzzonen
im Wald*

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Spezial-reservat	- dunkelgrün dick diagonal schraffiert	- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald	- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen
Waldweide	- dunkelgrün dick horizontal schraffiert	- lückiger Waldbestand mit hoher Biodiversität - fließende Übergänge zwischen Wald und offener Flur	- Beweidung mit Rindern
Naturwald-gemässe Bestockung	- dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	- Naturwald-gemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

§ 23

*Hecken, Feld- und
Ufergehölze*

¹Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken), Feld- und Ufergehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

²Sie dürfen nicht gerodet werden, sollen aber periodisch (alle 5 - 8 Jahre) ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie vergleichbare ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden.

³Wenn gleichenorts vollständiger Ersatz geschaffen wird, kann der Gemeinderat Beseitigungen bewilligen.

§ 24

*Einzelbäume,
Baumgruppen*

Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild besonders bedeutend.

²Sie dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Ganzer § 23 gestrichen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze werden neu unter § 18 a behandelt.

Ganzer § 24 gestrichen.

Einzelbäume und Hochstammobstbestände werden neu unter § 18 a behandelt.

§ 25

Natur- und Kultur-
objekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 18 a

Naturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Naturobjekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	- dunkelgrün	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Beweidung nur im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages erlaubt - keine Bauten innerhalb des Krautsaums
Hochstammobstbestand	- roter Punktraster		- Hochstammobstbestand ist zu erhalten - die Dichte soll 3 - 5 Bäume pro 10 Aren betragen
Besonderer Einzelbaum	- dunkelgrüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Besonderheit (Findling)		- Ausprägung und Struktur erhalten	- keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen
Aussichtspunkt	- roter Stern	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und Anlagen

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

*Landschaftsschutz-
zonen A und B*

¹Die Landschaftsschutzzonen A + B sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

³In der Landschaftsschutzzone B bleibt der Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen vorbehalten. Der Ackerbau ist nicht zulässig.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 19 a

*Landschafts-
schutzzone*

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §14 a. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

bisheriger Abs. 3 gestrichen.

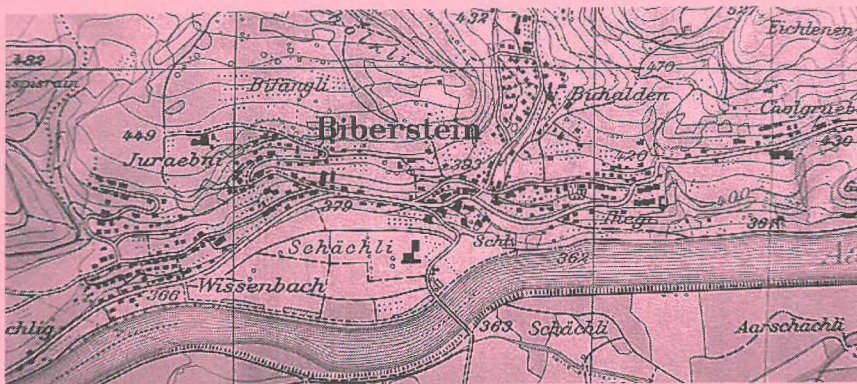
Die Landschaftsschutzzone B wird nicht mehr ausgeschieden. Die entsprechende Nutzungseinschränkung (Ackerbauverbot) wird neu unter § 14 a ("Dauerwiese") behandelt.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Wildtierkorridor

⁴Für den Wildtierkorridor gilt in Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 3 eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit für Wildtiere nicht verschlechtert wird.

BNO – Revision



13. Oktober 2003

Mitwirkungsbericht vom: 26. Mai 2003

Vorprüfungsbericht vom: 7. August 2003

Öffentliche Auflage vom: 11. August 2003

bis: 9. September 2003

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

28. NOV. 2003

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Peter Frei

Peter Kopp

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Juni 2005

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Planteam

Der Staatsschreiber:

ÄNDERUNG Nr. 2

zu Bno/Bo/No vom 8.9.98

Auftraggeberin	Gemeinde Biberstein
Auftragnehmerin	Planteam S AG; Dornacherplatz 17, Postfach, 4501 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/SVU/Reg A, Erwachsenenbildner SVEB
Referenz	bib_BNO.doc

Rechtsgültige BNO

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§4 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Dorfkernzone	D	–	–	–	–	–	III	§ 5
Wohnzone A	WZA	0.4 Areal 0.4	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB	0.4 (0.45) Areal 0.5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG	0.4 Areal 0.5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Die Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	WZM	0.5 Areal 0.6	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten	OeB	–	–	–	–	–	II	§ 10
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	–	–	–	–	–	III	§ 11
Umgebungsschutzzone Schloss	S	–	–	–	–	–	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K	–	–	–	–	–	III	§ 13

Geänderte BNO**3. Zonenvorschriften****3.1 Bauzonen****§4 Bauzonen**

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Dorfkernzone	D	–	–	–	–	–	III	§ 5
Wohnzone A	WZA	0.4 <i>Areal 0.4</i>	7.20 m *	10.20 m *	4.00 m	6.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB	0.4 Areal +0.05 MFH +0.05	8.50 m *	11.50 m *	4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG	0.4 Areal +0.05 MFH/G +0.05	8.50 m *	11.50 m *	4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Zone für öffentliche Bauten	OeB	–	–	–	–	–	II	§ 10
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	–	–	–	–	–	III	§ 11
Umgebungsschutzzone Schloss	S	–	–	–	–	–	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K	–	–	–	–	–	III	§ 13

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.	² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.
³ Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnützungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.	verschoben zu § 29 ^{ter} BNO
⁴ Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe entsprechend reduziert wird.	verschoben zu § 29 ^{quater} BNO

§ 6

Wohnzone A

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.	¹ In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.
	² Das im Bauzonenplan dargestellte Gebiet „Trottenacker West“ und dasjenige der Parzellen 1420 und 1948 sind besonders empfindlich. Für diese Gebiete ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Darauf gestützt entscheidet der Gemeinderat über das weitere Verfahren; er kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes verlangen. Bauten im Gebiet der Parzellen 1420 und 1948 sind terrassiert zu erstellen.

§ 7

Wohnzone B

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt, ohne Anrechnung bei Arealbauweise.	In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser {...} wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt. {...}

§ 8

Wohn- und Gewerbezone

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.	¹ In der Wohn- und Gewerbezone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet. ² Für Mehrfamilienhäuser und/oder wenn der Gewerbeanteil an der gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche mehr als die Hälfte beträgt, wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt.

§ 9

Wohnzone für Mehrfamilienhäuser wird aufgehoben

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZM sind Mehrfamilienhäuser oder gemischte Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern zugelassen. Mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche muss in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.	

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 27^{bis} Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
	Die im Bauzonenplan dargestellten Zonen mit besonderer landschaftlicher Einordnung sind einer Bauzone überlagert. Sie sind besonders empfindlich und von weit her sichtbar. Bauten und bauliche Veränderungen haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. Es sind nur Flachdächer und bei guter Gestaltung geneigte Dächer zulässig. Dach- und Attikageschosse haben eine Profillinie von 7.20 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, parallel zum Hang verlaufend, einzuhalten (vergleiche Anhang 1).

4. Definitionen

§ 29^{bis} Klein- und Anbauten

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
	¹ Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

	² Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.
	³ Ab 20% Hangneigung kann der Gemeinderat eine Mehrhöhe bis max. 1.00m gewähren.
	⁴ Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 29^{ter} Berechnung der Ausnützungsziffer

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
³ Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnützungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.	Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer kann entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.

§ 29^{quater} Abgrabungen

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
⁴ Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe entsprechend reduziert wird.	Abgrabungen gemäss § 15 ABauV sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Mehrtiefe über 2.60 m der Abgrabung reduziert wird. Breitere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert wird.

§ 31 Ungleichverteilung der Grenzabstände bei Mehrfamilienhäusern

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.	¹ Die Grenzabstände <i>für Mehrfamilienhäuser</i> können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.
² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.	² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32 Arealüberbauungen

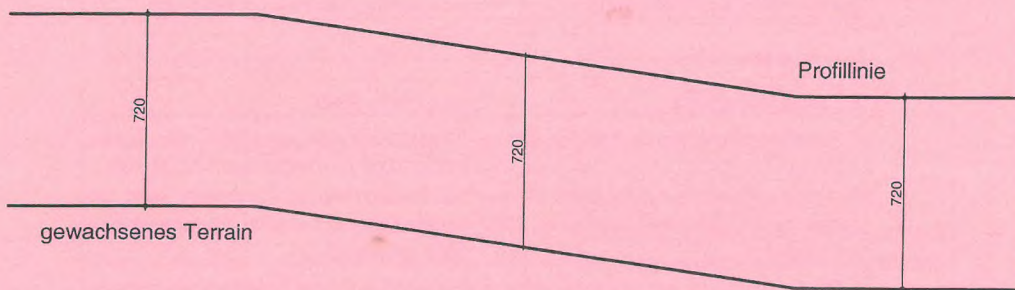
Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO																				
¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA, WZB, WZG und WZM zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m ² beträgt.	¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA , WZB und WZG und WZM zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m ² beträgt.																				
² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Maximalwerte zulässig:	² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende AZ-Boni zulässig:																				
<table><tr><td>Zone</td><td>WZA</td><td>WZB</td><td>WZG</td><td>WZM</td></tr><tr><td>AZ max.</td><td>0.4</td><td>0.5</td><td>0.5</td><td>0.6</td></tr></table>	Zone	WZA	WZB	WZG	WZM	AZ max.	0.4	0.5	0.5	0.6	<table><tr><td>Zone</td><td>WZA</td><td>WZB</td><td>WZG</td><td>WZM</td></tr><tr><td>AZ Bonus</td><td>0.4</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>0.6</td></tr></table>	Zone	WZA	WZB	WZG	WZM	AZ Bonus	0.4	0.05	0.05	0.6
Zone	WZA	WZB	WZG	WZM																	
AZ max.	0.4	0.5	0.5	0.6																	
Zone	WZA	WZB	WZG	WZM																	
AZ Bonus	0.4	0.05	0.05	0.6																	

6. Schutzvorschriften

§ 41^{bis} Dachgestaltung

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
	Bei Schrägdächern ist die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Der Gemeinderat kann andere Ausrichtungen gestatten, wenn dadurch eine bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

Anhang I
zu §27 bis Abs. 2 BNO





Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



ÄNDERUNG Nr. 1

~~zu Ende/Bis/Ab~~ vom 14.6.00

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1997

Der Gemeindeammann:

B. Sigrist

Der Gemeindeschreiber:

P. Kopp

Genehmigung durch den Grossen Rat am 08. September 1998

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet.

²Die BNO beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

³Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kulturlandplan
Bauzonenplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D hellbraun	-	-	-	-	-	III	§ 5
Wohnzone A	WZA orange	0,4 Areal 0,4	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB rot	0,4 (0,45) Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG rot schraffiert	0,4 Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	WZM rot schraffiert	0,5 Areal 0,6	10,80m	13.80m	5.00m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	-	-	-	-	-	II	§ 10
Zone für öffentl. Anlagen	OeA grün	-	-	-	-	-	III	§ 11
Umgebungs- sutzzone Schloss	S hellgrün	-	-	-	-	-	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett	-	-	-	-	-	III	§ 13

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

³Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.

⁴Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe

entsprechend reduziert wird.

§ 5

Dorfkernzone

¹Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Bauten ohne besonderen Schutz dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Renovationen, Ausbauten und Zweckänderungen haben den Bestimmungen von § 41 zu entsprechen.

³Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumaasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert er sich am Charakter der bestehenden Bebauung. Abstände gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen können aus ortsbaulichen Gründen unterschritten werden, solche gegenüber Kantonsstrassen nur mit Zustimmung des Aarg. Baudepartementes.

⁴Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁵Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und zieht, soweit möglich, kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.

§ 6

Wohnzone A

In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 7

Wohnzone B

In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen wird ein AZ-Bonus von 0,05 auf die Regelausnützung gewährt, ohne Anrechnung bei Arealbauweise.

§ 8

Wohn- und
Gewerbezone

In der Wohnzone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mäßig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.

§ 9

Wohnzone für
Mehrfamilienhäuser

In der Wohnzone WZM sind Mehrfamilienhäuser oder gemischte Ueberbauungen mit Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern zugelassen. Mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche muss in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 10

Zone für öffentliche
Bauten

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Interessen dienen.

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

§ 11

Zone für öffentliche
Anlagen

Die Zone für öffentliche Anlagen dient Einrichtungen für Spiel und Sport. Öffentliche Bauten für diesen Zweck sind zugelassen. Den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flusssufer ist besonders Rechnung zu tragen.

§ 12

Umgebungsschutz-
zone Schloss

Die Umgebungsschutzzone Schloss dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden. Ablagerungen sind untersagt.

§ 13

Zone für
Kleingarten- und
Kleintieranlagen

Diese Zone ist für Kleingärten und Kleintierhaltung bestimmt. Zulässig sind höchstens Kleinbauten. Der Gemeinderat bestimmt die Masse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Ueber den Betrieb und die Nutzung erlässt er ein Reglement.

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

§ 14

Grünzone ausser-
halb Baugebiet

Die Grünzone dient dem Schutz der Umgebung und ist von allen Bauten freizuhalten.

3.3 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für 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.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand, welcher der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m entspricht.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 17

Naturschutzzone,
Naturschutzzone im
Wald

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von seltenen Waldbeständen.

²Alle Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind zu unterlassen.

³Insbesondere sind untersagt das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen sowie das Entfachen von Feuern.

⁴Durch periodisches Entfernen der Gehölze in den offenen Flächen und Mähen der Wiesen mindestens alle 2 Jahre im Spätsommer ist eine Verbuschung zu verhindern. Das Schnittgut ist abzuräumen.

⁵Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzone.

§ 18

Trockenstandorte

¹Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund, deren Erhaltung oder Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegt.

²Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

³Die Nutzungsbestimmungen werden in den Bewirtschaftungsverträgen genauer festgelegt.

⁴Soweit keine Verträge abgeschlossen sind, gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen: Keine Düngung, Schnitt nicht vor dem 1. Juli.

§ 19

Bestockte Weide

¹Die bestockte Weide zeichnet sich durch eine besonders interessante Verteilung der Feldgehölze aus.

²Die Feldgehölze müssen beim Weidebetrieb eingezäunt werden. Wo die Feldgehölze durch einen genügend dichten Unterwuchs geschützt sind, kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

§ 20

Besondere Waldstandorte

¹Die besonderen Waldstandorte weisen einen erhaltenswerten Pfeifengras-Föhrenbestand auf.

²Zur Erhaltung der lichtbedürftigen Pflanzen sind in den sich notwendig erweisenden Abständen Auslichtungen vorzunehmen.

³Die Verjüngung soll möglichst durch Naturverjüngung, jedenfalls aber mit standortheimischen Baumarten erfolgen. Der Vollzug erfolgt über die Waldwirtschaftspläne.

§ 21

Waldränder

¹Biologisch wertvolle Waldränder sind zu schützen und sollen einen stufigen Aufbau von aussen nach innen aufweisen: Kräuter, Sträucher, niedrige Bäume und hohe Bäume.

²Die Waldnutzung, die Waldpflege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flur muss in diesem Sinne erfolgen.

§ 22

Waldlichtungen

¹Waldlichtungen sind von Wald umschlossene Flächen, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes offen bleiben sollen und im natürlichen Zustand zu erhalten sind.

²Bestehende oder aufkommende Büsche sind zu entfernen. Wiesen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen.

§ 23

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken), Feld- und Ufergehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

²Sie dürfen nicht gerodet werden, sollen aber periodisch (alle 5 - 8 Jahre) ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie vergleichbare ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden.

³Wenn gleichenorts vollständiger Ersatz geschaffen wird, kann der Gemeinderat Beseitigungen bewilligen.

§ 24

Einzelbäume, Baumgruppen

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild besonders bedeutend.

²Sie dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

§ 25

Natur- und Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

Landschaftsschutzzonen A und B

¹Die Landschaftsschutzzonen A + B sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

³In der Landschaftsschutzzone B bleibt der Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen vorbehalten. Der Ackerbau ist nicht zulässig.

§ 27

Vorgartenzone

Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.

3.6 Geschützte Gebäude

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

**Gebäude mit
Volumenschutz**

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude 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 Aussenmassen 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 und der Stellung des Baukörpers kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen

§ 29

Gewerbe

¹Als 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.

²Als 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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 30

**Abstand gegenüber
dem Kulturland**

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 31

**Ungleichverteilung
der Grenzabstände**

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32

Arealüberbauungen ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA, WZB, WZG, WZM und zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² beträgt.

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Maximalwerte zulässig:

Zone	WZA	WZB	WZG	WZM
AZ maximal	0,4	0,5	0,5	0,6

5. Bauvorschriften

5.1 Strassen, öffentliche Anlagen

§ 33

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

Abstände ²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

Allgemeine Anforderungen ¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 35

Energiesparmassnahmen

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

§ 36

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.

§ 37

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum pro Wohnung

mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

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

³In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 39

Velos, Kinderwagen

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

§ 40

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 41

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl und Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 42

Aussenraumgestaltung

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

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen oder mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 43

Bauruinen

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Baulücken und
auffällige Gebäude

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie auffällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

³Eigentümer 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.

§ 45

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 46

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 47

Gebührenreglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung vom 23. September 1986
- b) die Nutzungsordnung vom 29. Juni 1993
- c) der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften Dorfkern vom 30. Juni 1987

Gemeinde Biberstein

Kanton Aargau



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

AENDERUNG Nr. 1
zu BNO/Be/No vom 14.6.00

AENDERUNG Nr. 2
vom 15.6.05

AENDERUNG Nr. 3
vom 13.1.10

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 8. September 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet.

²Die BNO beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

³Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

§ 2

Uebergeordnetes
Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kulturlandplan
Bauzonenplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D hellbraun	-	-	-	-	-	III	§ 5
Wohnzone A	WZA orange	0,4 Areal 0,4	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB rot	0,4 (0,45) Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG rot schraffiert	0,4 Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	WZM rot schraffiert	0,5 Areal 0,6	10,80m	13.80m	5.00m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	-	-	-	-	-	II	§ 10
Zone für öffentl. Anlagen	OeA grün	-	-	-	-	-	III	§ 11
Umgebungsschutzzone Schloss	S hellgrün	-	-	-	-	-	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett	-	-	-	-	-	III	§ 13

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

³Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.

⁴Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe

entsprechend reduziert wird.

§ 5

Dorfkernzone

¹Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Bauten ohne besonderen Schutz dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Renovationen, Ausbauten und Zweckänderungen haben den Bestimmungen von § 41 zu entsprechen.

³Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen. Bei der Festlegung der Bau- masse und der Gestaltungsvorschriften orientiert er sich am Cha- rakter der bestehenden Bebauung. Abstände gegenüber Gemein- de- und Kantonsstrassen können aus ortsbaulichen Gründen un- terschritten werden, solche gegenüber Kantonsstrassen nur mit Zustimmung des Aarg. Baudepartementes.

⁴Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁵Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Bera- tung und zieht, soweit möglich, kantonale Fachstellen bei. Zu die- sem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.

§ 6

Wohnzone A

In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 7

Wohnzone B

In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen wird ein AZ-Bonus von 0,05 auf die Regelausnützung gewährt, ohne Anrechnung bei Arealbauweise.

§ 8

Wohn- und
Gewerbezone

In der Wohnzone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.

§ 9

Wohnzone für
Mehrfamilienhäuser

In der Wohnzone WZM sind Mehrfamilienhäuser oder gemischte Ueberbauungen mit Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern zugelassen. Mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche muss in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 10

Zone für öffentliche
Bauten

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Interessen dienen.

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

§ 11

Zone für öffentliche
Anlagen

Die Zone für öffentliche Anlagen dient Einrichtungen für Spiel und Sport. Öffentliche Bauten für diesen Zweck sind zugelassen. Den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flusssufer ist besonders Rechnung zu tragen.

§ 12

Umgebungsschutz-
zone Schloss

Die Umgebungsschutzzone Schloss dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden. Ablagerungen sind untersagt.

§ 13

Zone für
Kleingarten- und
Kleintieranlagen

Diese Zone ist für Kleingärten und Kleintierhaltung bestimmt. Zulässig sind höchstens Kleinbauten. Der Gemeinderat bestimmt die Masse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Ueber den Betrieb und die Nutzung erlässt er ein Reglement.

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

§ 14

Grünzone ausser-
halb Baugebiet

Die Grünzone dient dem Schutz der Umgebung und ist von allen Bauten freizuhalten.

3.3 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für 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.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen 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, welcher der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m entspricht.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 17

Naturschutzzone,
Naturschutzzone im Wald

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von seltenen Waldbeständen.

²Alle Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind zu unterlassen.

³Insbesondere sind untersagt das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen sowie das Entfachen von Feuern.

⁴Durch periodisches Entfernen der Gehölze in den offenen Flächen und Mähen der Wiesen mindestens alle 2 Jahre im Spätsommer ist eine Verbuschung zu verhindern. Das Schnittgut ist abzuräumen.

⁵Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzone.

§ 18

Trockenstandorte

¹Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund, deren Erhaltung oder Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegt.

²Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

³Die Nutzungsbestimmungen werden in den Bewirtschaftungsverträgen genauer festgelegt.

⁴Soweit keine Verträge abgeschlossen sind, gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen: Keine Düngung, Schnitt nicht vor dem 1. Juli.

§ 19

Bestockte Weide

¹Die bestockte Weide zeichnet sich durch eine besonders interessante Verteilung der Feldgehölze aus.

²Die Feldgehölze müssen beim Weidebetrieb eingezäunt werden. Wo die Feldgehölze durch einen genügend dichten Unterwuchs geschützt sind, kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

§ 20

Besondere Waldstandorte

¹Die besonderen Waldstandorte weisen einen erhaltenswerten Pfeifengras-Föhrenbestand auf.

²Zur Erhaltung der lichtbedürftigen Pflanzen sind in den sich notwendig erweisenden Abständen Auslichtungen vorzunehmen.

³Die Verjüngung soll möglichst durch Naturverjüngung, jedenfalls aber mit standortheimischen Baumarten erfolgen. Der Vollzug erfolgt über die Waldwirtschaftspläne.

§ 21

Waldränder

¹Biologisch wertvolle Waldränder sind zu schützen und sollen einen stufigen Aufbau von aussen nach innen aufweisen: Kräuter, Sträucher, niedrige Bäume und hohe Bäume.

²Die Waldnutzung, die Waldpflege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flur muss in diesem Sinne erfolgen.

§ 22

Waldlichtungen

¹Waldlichtungen sind von Wald umschlossene Flächen, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes offen bleiben sollen und im natürlichen Zustand zu erhalten sind.

²Bestehende oder aufkommende Büsche sind zu entfernen. Wiesen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen.

§ 23

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken), Feld- und Ufergehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

²Sie dürfen nicht gerodet werden, sollen aber periodisch (alle 5 - 8 Jahre) ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie vergleichbare ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden.

³Wenn gleichenorts vollständiger Ersatz geschaffen wird, kann der Gemeinderat Beseitigungen bewilligen.

§ 24

Einzelbäume, Baumgruppen

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild besonders bedeutend.

²Sie dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

§ 25

Natur- und Kulturobjekte	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
--------------------------	---

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

Landschaftsschutzzonen A und B	¹ Die Landschaftsschutzzonen A + B sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen verboten.
--------------------------------	--

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

³In der Landschaftsschutzzone B bleibt der Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen vorbehalten. Der Ackerbau ist nicht zulässig.

§ 27

Vorgartenzone	Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.
---------------	--

3.6 Geschützte Gebäude

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz	¹ Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.
----------------------------	--

Gebäude mit
Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude 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 Aussenmassen 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 und der Stellung des Baukörpers kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen

§ 29

Gewerbe

¹Als 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.

²Als 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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 30

Abstand gegenüber
dem Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 31

Ungleichverteilung
der Grenzabstände

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32

Arealüberbauungen ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA, WZB, WZG, WZM und zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² beträgt.

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Maximalwerte zulässig:

Zone	WZA	WZB	WZG	WZM
AZ maximal	0,4	0,5	0,5	0,6

5. Bauvorschriften

5.1 Strassen, öffentliche Anlagen

§ 33

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

Abstände ²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

Allgemeine Anforderungen ¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 35

Energiesparmassnahmen

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

§ 36

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.

§ 37

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum pro Wohnung

mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

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

³In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.

§ 38

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

§ 39

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

§ 40

Spielplätze	Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.
-------------	--

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 41

Ortsbildschutz	¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl und Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
----------------	---

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 42

Aussenraumgestaltung

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

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen oder mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 43

Bauruinen

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Baulücken und baufällige Gebäude

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie baufällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

³Eigentümer 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.

§ 45

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 46

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 47

Gebührenreglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung vom 23. September 1986
- b) die Nutzungsordnung vom 29. Juni 1993
- c) der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften Dorfkern vom 30. Juni 1987