



Gemeinde Egliswil

Bau- und Nutzungsordnung

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den *17. Dezember 1996*

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber

Vorlage für die Gemeindeversammlung

vom 14. Dezember 1993



Gemeinde Egliswil

Bau- und Nutzungsordnung

**Vorlage für die Gemeindeversammlung
vom 14. Dezember 1993**

Inhalt	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	6
§ 1 Geltungsbereich der Bau- und Nutzungsordnung	6
§ 2 Absolute Geltung, Verhältnis zum Privatrecht	6
§ 3 Ausnahmen	6
§ 4 Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung	7
§ 5 Beschwerderecht	7
§ 6 Vorbehalte	7
II. Planungsmittel, Zoneneinteilung, Zonenvorschriften	8
1. Planungsmittel	8
§ 7 Bauzonen- und Kulturlandplan, ergänzende Pläne	8
§ 8 Überbauungspläne, Gestaltungspläne, Spezialbauvorschriften	8
§ 9 Bausperre, Planungszone	9
§ 10 Landumlegung, Grenzberichtigung	9
2. Zoneneinteilung	9
§ 11 Bauzonen	9
§ 12 Erschliessungsetappierung	9
§ 13 Baureife	10
§ 14 Inhalt des Bauzonen- und Kulturlandplanes	10
3. Zonenvorschriften	12
3.1 Allgemeine Vorschriften	12
§ 15 Zonenvorschriften	12
§ 16 Empfindlichkeitsstufen	13
§ 17 Zulässigkeit von Betrieben	14
§ 18 Ausnützungsziffer	14
§ 19 Geschosse	16
§ 20 Gebäudehöhe	17
§ 21 Firsthöhe	17
§ 22 Dachformen/Dachaufbauten	17
§ 23 Grenzabstand	18
§ 24 Mehrlänge, vergrößerter Grenzabstand	19
§ 25 Gebäudelänge	19
§ 26 Gebäudeabstand	19
§ 27 Baulinien	20
§ 28 Zonenfremde Betriebe	20
3.2 Spezielle Vorschriften	20
§ 29 Dorfkernzone K	20
§ 30 Einfamilienhauszone E	21
§ 31 Wohnzone W2	21
§ 32 Wohnzone W3	21
§ 33 Wohn- und Gewerbezone WG	21
§ 34 Industriezonen J I und J II	22

	Seite
§ 35 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	22
§ 36 Landwirtschaftszone LWZ	22
§ 37 Bauten ausserhalb der Bauzone	23
§ 38 Deponiezone	23
§ 39 Busse	24
§ 40 Landschaftsschutzzone	24
§ 41 Unterhalt und Pflege, Nutzungsreglement, Stoffverordnung	24
§ 42 Naturschutzzone	25
§ 43 Wald	26
§ 44 Waldränder	26
§ 45 Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	26
§ 46 Gewässer	26
§ 47 Quellschutzzone	27
§ 48 Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume	27
§ 49 Hochstamm-Obstgärten	28
§ 50 Trockenstandorte, artenreiche Blumenwiesen	28
§ 51 Aussichtslogen	28
§ 52 Kant. Denkmalschutzobjekte	28
§ 53 Naturobjekte	28
3.3 Arealüberbauungen	29
§ 54 Zweck, Voraussetzungen, Inhalt, Bewilligungsverfahren	29
§ 55 Zonenzulässigkeit, -abweichungen, Baumasse	30
III. Bauvorschriften	30
1. Landschafts-, Orts-, Quartier-, Strassenbild	30
§ 56 Ortsbildschutz	30
§ 57 Antennen und Parabolspiegel	31
§ 58 Deponien	31
§ 59 Terrainveränderungen	31
2. Erschliessungs- und Verkehrsanlagen	32
§ 60 Baulanderschliessung	32
§ 61 Wasser- und Energieversorgung	32
§ 62 Abwasserbeseitigung	32
§ 63 Verkehrsanlagen	33
§ 64 Ein- und Ausfahrten	33
§ 65 Abstellplätze	34
3. Nebenanlagen	34
§ 66 Kinderspielplätze	34
§ 67 Umgebungsarbeiten	35

Seite

4. Gesundheitsschutz, Sicherheit und Unterhalt	35
§ 68 Grundsatz	35
§ 69 Baulücken	35
§ 70 Übermässige Einwirkungen	35
§ 71 Baugrund	36
§ 72 Wärmeisolation	36
§ 73 Schallschutz	36
§ 74 Innenräume	37
§ 75 Mehrfamilienhäuser	37
5. Stellung der Bauten zum öffentlichen und privaten Eigentum	38
§ 76 Bauabstände gegenüber Strassen, Gewässern und Wald	38
§ 77 Bauabstände an Gemeinde- und Kantonsstrassen	38
§ 78 Bauabstände bei Ersatzbauten und bestehenden Bauten	39
§ 79 Bauten im Bereich von Hochspannungsleitungen	39
§ 80 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken, Bepflanzung	40
§ 81 Bodensicherung: Stütz- und Futtermauern, Böschungen	40
IV. Baubewilligung, Baukontrolle, Bauvorgang	41
1. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren	41
§ 82 Bewilligungspflicht	41
§ 83 Formular	42
§ 84 Baugesuch	42
§ 85 Planbeilagen	43
§ 86 Weitere Unterlagen	45
§ 87 Arealüberbauungen, zusätzliche Beilagen	46
§ 88 Profile	46
§ 89 Publikation, Auflage	47
§ 90 Geringfügige Bauvorhaben	47
§ 91 Baueinsprache	47
§ 92 Baugesuchsentscheid	48
§ 93 Geltungsdauer der Baubewilligung	48
§ 94 Vorentscheid	48
§ 95 Widerruf	49
§ 96 Gebühren	49
§ 97 Begutachtung	50
2. Baukontrollen	51
§ 98 Abweichungen von den Plänen	51
§ 99 Meldepflicht	51
§ 100 Bezug der Bauten	52
3. Bauvorgang, Benützung des öffentlichen und privaten Eigentums	53
§ 101 Benützung des öffentlichen und privaten Grundes, Erlaubnis	53
§ 102 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	53
§ 103 Hydranten, Schieber	54

	Seite
V. Schluss- und Übergangsbestimmungen	54
§104 Vollstreckung, Einstellen von Bauarbeiten, Verwaltungsstrafe	54
§105 Inkrafttreten	55
§106 Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung	55
§107 Aufhebung bisherigen Rechts	55

Anhang	56
1 Ausnützungsziffer (§ 18)	56
2 Geschosszahl (§ 19)	57
3 Gebäudehöhe und Firsthöhe Dorfkernzone/Wohnzonen (§ 20 und § 21)	58
4 Mehrlänge, vergrößerter Grenzabstand (§ 24)	59
5 Vorschriften zur Einfriedigung und Bepflanzung (§ 80)	60

Verwendete Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung	Abkürzung	Bedeutung
Abs.	Absatz	LSV	Lärmschutzverordnung
Abt.	Abteilung	LWZ	Landwirtschaftszone
Art.	Artikel	M	Massstab
AZ	Ausnützungsziffer	NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
BauG	Baugesetz des Kantons Aargau	NLD	Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz
BGF	Bruttogeschossfläche	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
BKP	Bauzonen- und Kulturlandplan	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung	StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch
E	Einfamilienhauszone	TVA	Technische Verordnung über Abfälle
EG GSchG	Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz	USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	V EG GSchG	Verordnung zum Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz
ES	Empfindlichkeitsstufe	VV BauG	Vollziehungsverordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau
G	Grünzone	W2	Wohnzone zweigeschossig
GF	Grundstücksfläche	W3	Wohnzone dreigeschossig
JI	Industriezone I	WG	Wohn- und Gewerbezone
JII	Industriezone II		
JSG	eidgenössisches Jagdgesetz		
K	Dorfkernzone		
LRV	Luftreinhalteverordnung		

Die Einwohnergemeinde Egliswil erlässt, gestützt auf Art. 14 -18 RPG, § 145 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG) sowie § 4 und 8 des Natur- und Landschaftsschutzdekretes vom 26. Februar 1985 (NLD), die nachstehende

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich
der Bau- und
Nutzungsord-
nung

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, Tiefbauten und öffentlichen Werke (Art. 22 RPG, § 10 Abs. 1-3 BauG) sowie auf die Bodennutzung in den Gebieten ausserhalb der Bauzonen.

² Bestehende Bauten, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden (§ 224 Abs. 2 BauG).

§ 2

Absolute Geltung,
Verhältnis zum
Privatrecht

¹ Die Vorschriften der BNO sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn weder geändert noch aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

² Aus der BNO können keine Privatrechte abgeleitet werden. Privatrechte, die mit der BNO und den zugeordneten Plänen nicht in Widerspruch stehen, bleiben vorbehalten (§ 149 BauG).

§ 3

Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann, unter den Voraussetzungen von §§ 139 und 155 BauG und wenn es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist, Ausnahmen und Abweichungen von den Vorschriften dieser BNO gestatten:

a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Vorschriften zu hart wäre;

- b) wenn mit der Lösung ein wesentlich besseres Resultat erzielt werden kann;
- c) für provisorische Bauten.

² Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen verknüpft und befristet oder widerrufbar erklärt werden. Der Gemeinderat kann diese auch von der Unterzeichnung eines Reverses abhängig machen, der auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anzumerken ist (§ 222 Abs. 2 lit. a BauG).

§ 4

Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bau- und Nutzungsvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

² Beim Vollzug der Bau- und Nutzungsvorschriften sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege sowie des Baugesetzes zu beachten.

§ 5

Beschwerderecht

¹ Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates in Anwendung dieser BNO kann innert 20 Tagen beim kant. Baudepartement Beschwerde geführt werden.

² Beruht die Verfügung oder der Entscheid auf einer verbindlichen Weisung oder Teilverfügung einer Abteilung des Baudepartementes, so entscheidet der Regierungsrat über die Beschwerde.

³ Über die Anrufung des Verwaltungsgerichtes gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege sowie § 6 BauG.

§ 6

Vorbehalte

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes, bleiben vorbehalten.

II. Planungsmittel, Zoneneinteilung, Zonenvorschriften

1. Planungsmittel

§ 7

Bauzonen und
Kulturlandplan,
ergänzende
Pläne

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan (BKP) im Massstab 1 : 2'500 ist Bestandteil dieser BNO und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen des BKP in anderem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Ergänzende Pläne (Versorgungsplan, Verkehrsrichtplan etc.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Diesen kommt keine für das Grundeigentum unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

§ 8

Überbauungs-
pläne, Gestaltungs-
pläne, Spezialbau-
vorschriften

¹ Überbauungspläne dienen insbesondere der Erschliessung neuer oder der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse überbauter Gebiete (§ 136 - 140 BauG).

² Zur besseren Ausnützung und Gestaltung grösserer, zusammenhängender Bauzonen können Gestaltungspläne erstellt werden. Die zonengemässe Nutzung bleibt vorbehalten (§§ 141 und 142 BauG).

³ Spezialbauvorschriften können bestimmte Gebiete aus dem Geltungsbereich der BNO ausnehmen und eigenen Regelungen unterstellen (§ 145 BauG).

⁴ Das Verfahren für den Erlass von Spezialbauvorschriften und Überbauungsplänen, Baulinien- und Gestaltungsplänen richtet sich nach den entsprechenden kantonalen Vorschriften (§§ 146 und 147 BauG).

§ 9

Bausperre,
Planungszone

Während der Zeit, da der Erlass oder die Abänderung von Gemeindebauvorschriften und unmittelbar verbindlichen kommunalen Plänen vorbereitet wird, kann:

- a) der Gemeinderat entweder generell oder bei Behandlung eines einzelnen Baugesuches eine Bausperre verfügen. Das Vorgehen richtet sich nach den §§ 127 und 148 BauG.
- b) der Regierungsrat für genau bezeichnete Gebiete und für längstens fünf Jahre Planungszone erlassen (Art. 27 RPG). Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, dem Regierungsrat den Erlass der Planungszone zu beantragen.

§ 10

Landumlegung
Grenzbereinigung

Für Landumlegungen und Grenzbereinigungen gelten die §§ 172 ff. BauG sowie das Dekret über das Verfahren bei Landumlegung und Grenzbereinigung in Baugebieten (Umlegungsdekret) vom 9. Oktober 1974.

2. Zoneneinteilung

§ 11

Bauzonen

Das Baugebiet der Gemeinde Egliswil wird durch den BKP ausgedehnt und unterteilt in Bauzonen und übrige Zonen.

§ 12

Erschliessungs-
etappierung

¹ Die Erschliessung der Bauzonen wird in 2 Etappen aufgeteilt.

1. Etappe

² Die Bauzonen der 1. Etappe (im BKP mit Farbe ausgefüllt) können grundsätzlich im Rahmen der Zonenvorschriften überbaut werden. Die Erschliessung richtet sich nach den §§ 157 und 158 BauG und den Reglementen der Gemeinde.

Bauzonen
Erschliessungs-
etappierung
2. Etappe

³ Die Bauzonen 2. Etappe können nur erschlossen und überbaut werden, wenn ihre zweckmässige Erschliessung mit Strassen, Wasser (inkl. Brandschutz), Kanalisation und elektrische Energie rechtlich, technisch und finanziell sichergestellt ist und die Planungswerte im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV eingehalten werden können.

⁴ In der Regel ist dies mit einem rechtskräftigen Überbauungs- oder Gestaltungsplan sicherzustellen.

⁵ Die Gemeinde erbringt in der Regel keine Vorleistungen und auch keine Beiträge an die Erschliessung von Bauzonen der 2. Erschliessungsetappe.

§ 13

Baureife

¹ Neue Gebäude dürfen nur auf baureifen Grundstücken im Sinne von § 156 BauG erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn:

- a) es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist;
- b) es erschlossen ist, das heisst, wenn eine genügende Zufahrt, in Ausnahmefällen ein genügender Zugang, die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie eine der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden.

² Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und gutes Wasser sowie genügender Brandschutz. Ist dieser im herkömmlichen Sinn nicht gewährleistet, so entscheidet das Versicherungsamt über Ersatzmassnahmen und bauliche Vorkehrungen.

§ 14

Genehmigungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplanes (BKP)

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan (BKP) scheidet folgende Zonen und Objekte aus:

Darstellung im BKP

Nutzungszonen:

Dorfkernzone K	(braun)
Einfamilienhauszone E	(gelb)
Wohnzone W2	(orange)
Wohnzone W3	(rot)
Wohn- und Gewerbezone WG	(rot/blau)
Industriezone J I	(hellblau)
Industriezone J II	(violett)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	(grau)
Landwirtschaftszone LWZ	(hellolive)

Schutzzonen:

Naturschutzzone	(Kreuzraster)
Trockenstandort/Artenreiche Blumenwiese	(())
Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	(waagrecht liniert)

überlagerte Zonen:

Deponiezone	(senkrecht liniert)
Landschaftsschutzzone	(Punktraster)

Schutzobjekte:

Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	()
markanter Baum	()
Aussichtslage	()

Naturobjekte:

Erratiker	()
Schmelzwasserrinne	()
Moränenwall	()

Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplanes (BKP)

² Die im BKP dargestellten nicht zu genehmigenden Informationen dienen dem besseren Verständnis der rechtsverbindlichen Inhalte:

	Darstellung im BKP
Wald	(Kreisraster)
Besonderer Waldstandort	(// //)
Gewässer	(marine)
Quellschutzzone	(- - - -)
Quelle	(o)
Kant. Denkmalschutzobjekt	(o)
Veloweg	(o o o o o)
Wanderweg	(.....)
Feuerstelle und Rastplatz	()
Schiessstand	()
Hochspannungs-Freileitung	(- - - -)
Gemeindegrenze	(- - - -)

3. Zonenvorschriften

3.1 Allgemeine Vorschriften

Zonenvorschriften § 15

Bezeichnung der Zonen	K	E	W2	W3	WG	J I	J II	OeBA	LWZ
Farbe im BKP	braun	gelb	orange	rot	rot/ blau	hell- blau	vio- lett	grau	hellolive
Art der Bebauung §	29	30	31	32	33	34	34	35	36

Anhang

Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	§ 16	II	II	II	II	III	IV	IV	II	III	
Zulässigkeit von Betrieben siehe § 17											
Ausnutzungsziffer	§ 18	1	-	0,35	0,45	0,6	0,5*	a)	a)	b)	c)
Bei Arealüberbauungen kann die AZ bei W2, W3 und WG um 10% erhöht werden (§ 55 BNO)											
Vollgeschosszahl	§ 19	2	3	2	2	3	3	a)	a)	b)	c)
Gebäudehöhe in m***	§ 20	3	9,8	6,8	6,8	9,8	9,8	8,3	9,8	b)	c)
Firsthöhe in m***	§ 21	3	15,8	9,8	9,8	12,8	12,8	9,8	12,8	b)	c)
Grenzabstand in m											
. klein	§ 23		4	4	4	5	4	a)	a)	b)	c)
. gross			6	-	6	10	6**	a)	a)	b)	c)
. Klein-/Anbauten			2	2	2	2	2	a)	a)	b)	c)
Mehrlänge: Vergrösserter Grenzabstand max. in m	§ 24	4									
Mehrlängenzuschlag ab ...Meter			20	12	15	20	20				
Gebäuelänge max. in m	§ 25		-	30	30	40	-	a)	a)	b)	c)

* Die Ausnutzungsziffer darf für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschossräume um 0,2 erhöht werden.

** Der grosse Grenzabstand gilt nur für Wohnbauteile, siehe auch § 23 Abs. 2

*** In Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 15 % erhöhen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen um 40 cm.

a) siehe § 34 BNO

b) siehe § 35 BNO

c) siehe § 36 BNO

§ 16

Empfindlichkeitsstufen

¹ Die Empfindlichkeitsstufen legen das Mass der in den einzelnen Nutzungszonen zulässigen Lärmbelastung fest. Für die einzelnen Lärmarten gelten die in den Anhängen der LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte (Planungswert, Immissionsgrenzwert, Alarmwert).

² Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Art. 22 Abs. 1 USG). Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Aenderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
- b) durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung der Gebäude ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 1 und 2 LSV).

³ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

In den Nutzungszonen gelten die im § 15 BNO (Tabelle) zugeordneten Empfindlichkeitsstufen.

In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen der ES I oder ES II gilt die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe. Für die einzelnen Lärmarten gelten die in den Anhängen der LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde 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.

⁵ Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe II kann die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

§ 17

Zulässigkeit von Betrieben

¹ In den Wohnzonen E, W2 und W3 ist reiner Wohnbau zulässig. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte sind zugelassen (Beispiele: kleiner Coiffeursalon, kleines Fotoatelier usw.).

² In den übrigen Bauzonen sind mässig störende Betriebe wie Läden, Büro- und Geschäftshäuser, Kinos, Gaststätten, Werkstätten mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen zugelassen (Beispiele: grössere Verkaufsläden, Buchdruckerei, Getränkehandlung usw.).

³ Stark störende Betriebe sind im ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig.

§ 18

Ausnutzungsziffer
(Anhang 1)

¹ Die Ausnutzungsziffer drückt als Verhältnis zwischen anrechenbarer Bruttogeschossfläche und anrechenbarer Grundstücksfläche die höchstzulässige bauliche Nutzung in der betreffenden Zone aus:

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
Im Dachgeschoss werden dazu jene Geschossflächen mit Raumhöhen von mehr als 1.40 m mitgerechnet, sofern die höchste Raumhöhe 2.20 m übersteigt.

Hiervon werden nicht angerechnet:

Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B.

- a) zu den Wohnungen gehörende Keller- und Trockenräume, einschliesslich der Abstellräume in den Wohnungen sowie die Waschküchen;
- b) Estrichräume, sofern sie pro Wohnung 10m², bei Mehrfamilienhäusern insgesamt 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen;
- c) Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung in Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen, sowie Bastelräume in Dach- oder Untergeschossen von Einfamilienhäusern, sofern deren Fläche kleiner als 20 m² ist;
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.;
- g) Korridore, Treppen, Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- h) offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze, offene ein- und vorspringende Balkone, sofern diese nicht als Laubengänge dienen;
- i) unbeheizte Wintergärten, soweit deren Flächen kleiner als 15 m² sind.

³ Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile innerhalb der Bauzone. Die gleiche Fläche darf in jedem Fall nur für ein einziges Bauvorhaben zur Berechnung der Ausnützungsziffer verwendet werden. Hiervon werden nicht angerechnet:

- die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen, soweit sie nicht ausschliesslich dem privaten Zufahrtsverkehr zum projektierten Gebäude dienen;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festsetzung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist;
- durch den BKP festgelegte Grünzone, Wald und Gewässer.

⁴ Ein von einem baulich bereits genutzten Grundstück abgetrennter Parzellenanteil darf nur soweit baulich ausgenutzt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

§ 19

Vollgeschosszahl

¹ Bei Gebäuden am Hang werden die Geschosse talseitig gezählt. Bei terrassierten Bauten zählen die senkrecht übereinanderliegenden Geschosse (§ 166 Abs. 2 BauG).

Untergeschosse
(Anhang 2)

² Untergeschosse, die das nicht wesentlich veränderte Terrain auf einer Länge von 50 % der Gebäudeabwicklung um mehr als 0.80 m in der Ebene oder um mehr als 1.20 m am Hang überschreiten, gelten als Vollgeschosse. Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer maximalen Länge der Hälfte der Fassadenlänge sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

³ Als Hang gilt eine Neigung des nicht wesentlich veränderten Terrains von mehr als 15%.

Dachgeschosse
(Anhang 3)

⁴ Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie einen Kniestock von mehr als 1.20 m Höhe aufweisen.

- Attikageschosse ⁵ Attikageschosse gelten als Vollgeschosse,
- wenn die nutzbare Attikageschossfläche mehr als 1/2 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt oder
 - wenn das Attikageschoss allseitig nicht mindestens unter 45° von der Brüstung zurückversetzt wird (Ausnahme: Treppenhäuss und Liftaufbauten).

§ 20

Gebäudehöhe
(Anhang 3)

¹ Die Gebäudehöhe wird im Mittel der tieferliegenden Fassade, ab dem nicht wesentlich veränderten Terrain, bis zum Schnitt der Gebäudeflucht mit der Dachfläche gemessen (vgl. Anhang 3).

² Die vorgeschriebenen höchstzulässigen Geschoszzahlen beziehen sich auf Geschosse normaler Höhe (nicht über 3 m im Durchschnitt, § 166 BauG).

³ Sind aus gewerblichen Gründen grössere Erdgeschosshöhen notwendig, so dürfen die Gebäudehöhe und die Firsthöhe um höchstens 1 m vergrössert werden.

§ 21

Firsthöhe
(Anhang 3)

Die Firsthöhe bei Giebeldächern wird analog der Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen. Dächer mit einer Neigung von mehr als 60° alter Teilung gelten als Fassaden (vgl. Anhang 3).

§ 22

Dachformen/
Dachaufbauten

¹ Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer in quartierüblicher Neigung und Ausgestaltung sowie quartierübliche Dachvorsprünge zulässig.

² Dachaufbauten dürfen sich auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge ausdehnen. Sie sind, insbesondere bei ortsüblichen Altbauten, in ausgewogenem Verhältnis von der Dachtraufe zurückzusetzen.

Dachfenster und Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden und den umliegenden Bauten harmonisieren.

Im Dorfkern sind nur kleinflächige, nicht störende Dachfenster zugelassen.

³ In der Dorfkernzone sowie an empfindlichen Lagen von Gebäuden sind Flachdächer unzulässig.

§ 23

Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenze.

Der Grenzabstand muss auf allen Seiten auf der gesamten Länge eingehalten werden (§ 163 Abs. 1 BauG).

² Der grosse Grenzabstand gilt nur für Wohnbauten. Er ist auf derjenigen Gebäudelängsseite einzuhalten, welche die meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite).

Liegt die Hauptwohnseite gegen die Strasse, so ist lediglich die Baulinie oder der Strassenabstand einzuhalten.

³ Für alle übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand.

⁴ Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone, dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme des Dachvorsprungs, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten (§ 163 Abs. 1 BauG, § 31 Abs. 1 VV BauG.)

⁵ Als Klein- und Anbauten gelten eingeschossige, unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuschen, gedeckte Sitzplätze u.dgl.) bis höchstens 40 m² Grundfläche und mit einer Firsthöhe von höchstens 4.00 m bei Giebel- und 3.00 m bei Flachdächern.

Klein- und Anbauten dürfen unter Vorbehalt von § 160 BauG einen bis auf 2.00 m reduzierten Grenzabstand aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können sie an oder auf die Grenze gesetzt werden.

⁶ Tiefbauten sind Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 0.80 m überragen (§ 10 Abs. 2 BauG). Sie dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten störende Wirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m.

⁷ Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch schriftliche, vom Gemeinderat zu genehmigende Vereinbarung unter Grundeigentümern ungleich verteilt werden (§ 164 Abs. 3 BauG).

§ 24

Mehrlänge,
vergrösserter
Grenzabstand
(Anhang 4)

¹ Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um 1/4 der Mehrlänge gegenüber der Hauptwohnseite und um 1/8 gegenüber allen anderen Seiten (vgl. Anhang 4), jedoch höchstens um 6 m auf der Hauptwohnseite und um 2 m auf allen übrigen Seiten.

flächengleicher
Ausgleich
(Anhang 4)

² Bei schräg zum Gebäude verlaufenden Parzellengrenzen kann der Mehrlängenzuschlag um je maximal 2 m flächengleich ausgeglichen werden (vgl. Anhang 4). Der Grundgrenzabstand darf in keinem Fall unterschritten werden.

§ 25

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die zwischen den Gegenseiten gemessene Ausdehnung einer Gebäudeseite. Die Fassaden von Anbauten sind für die Bestimmung der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht massgebend.

§ 26

Gebäude-
abstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden (§ 164 Abs. 1 BauG).

² Gelten bezüglich des Gebäudeabstandes in den einzelnen Zonen keine besonderen Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Ein entsprechender Gebäudeabstand gilt auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück (§ 164 Abs. 2 BauG).

³ Wenn auf einer Nachbarparzelle vor Inkrafttreten dieser Bauordnung ein Gebäude mit zu geringem Grenzabstand errichtet wurde, muss für den Neubau mindestens der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden.

⁴ Privatrechtliche Vereinbarungen über eine Verminderung des Gebäudeabstandes sind unzulässig.

⁵ Gegenüber Hauptgebäuden haben Klein- und Anbauten einen Gebäudeabstand von 4.00 m einzuhalten. Wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten auf dem gleichen Grundstück reduzieren.

§ 27

Baulinien

Die Mindestabstände gegenüber projektierten und bestehenden Verkehrsanlagen werden durch Baulinien (§ 137 BauG) festgelegt.

§ 28

Zonenfremde Betriebe

Bereits vorhandene Bauten für Industrie, Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, dürfen weiterbestehen und angemessen erweitert werden, wenn die unvermeidlichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht übermässig sind (§ 135 BauG) und die Vorschriften des Umweltschutzgesetzes USG (Art. 16ff) sowie der dazugehörigen Verordnungen, insbesondere Art. 13ff LSV und Art. 8ff LRV, beachtet werden.

3.2 Spezielle Vorschriften

§ 29

Dorfkernzone K

¹ In der Dorfkernzone K soll das bestehende Ortsbild soweit möglich erhalten bleiben. Neu- und Umbauten haben sich dem bestehenden Ortsbild anzupassen.

² In der Dorfkernzone K kann der Gemeinderat die geschlossene Bauweise bewilligen.

³ Zulässige Nutzungen sind Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Wohnen und Landwirtschaft.

⁴ Der Ausbau der vorhandenen Bausubstanz ist unter Vorbehalt von § 52 der BNO zulässig.

⁵ Die in § 15 aufgeführten Grundmasse sind nur auf Neubauten anzuwenden.

⁶ Vor der Projektierung für wesentliche Um- und Neubauten ist dem Gemeinderat ein Vorentscheidungsgesuch einzureichen. Der Gemeinderat legt im Vorentscheid die wesentlichen Gestaltungsmerkmale fest und entscheidet über die Zulässigkeit eines allfälligen Abbruchs. Er holt nötigenfalls ein Fachgutachten gemäss § 97 BNO ein.

§ 30

Einfamilienhauszone E

In der Einfamilienhauszone E sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen gestattet. Der Gemeinderat kann den Bau von Reihen- und Terrassenhäusern gestatten.

§ 31

Wohnzone W2

In der Wohnzone W2 sind Ein- und Mehrfamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen zulässig.

§ 32

Wohnzone W3

In der Wohnzone W3 sind Ein- und Mehrfamilienhäuser mit höchstens drei Geschossen zulässig.
Die dreigeschossige Überbauung mit Mehrfamilienhäusern bildet die Regel.

§ 33

Wohn- und
Gewerbezone
WG

In der Wohn- und Gewerbezone WG sind Wohn- und Gewerbebauten für höchstens mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Anbauten oder Nebengebäude für Garagen, Lager etc. sind gestattet.

§ 34

Industrie-
zonen J I
und J II

¹ Die Industriezonen J I und J II sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Auf die Wohngebiete dürfen keine störenden Immissionen einwirken. Es dürfen Wohnungen für Abwarte und Betriebspersonal errichtet werden, soweit deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, der Parkierungsverhältnisse und der weiteren Umstände des Einzelfalles über die Grenz- und Gebäudeabstände und die Begrünung.

§ 35

Zone für öff.
Bauten und
Anlagen OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen und dazugehörige Anlagen bestimmt.

² Ausnützungsziffer, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände werden unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen vom Gemeinderat festgelegt.

§ 36

Landwirt-
schaftszone
LWZ

¹ Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obst- und Rebbau, Gemüseanbau sowie produzierender Gartenbau.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sind und sich ins Landschaftsbild einfügen. Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.

³ Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes.

§ 37

Bauten ausserhalb der Bauzone

¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bestehende Bauten und Anlagen, die den Zonenvorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude und andere Bauten 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. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf Standort, Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

⁴ Für die Erschliessung ist § 156 BauG analog anzuwenden. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen der Gemeinde möglich sind.

§ 38

Deponiezone

¹ In der Deponiezone dürfen gemäss den Weisungen des Gemeinderates an den dafür bezeichneten Orten kleine Mengen aus lokalem Anfall abgelagert werden.

² Auf dem Areal einer mit Zustimmung des Baudepartementes bewilligten Inertstoffdeponie:

a) Inertstoffe

b) unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale falls a) und b) den Anforderungen der TVA entsprechen;

³ kompostierbare Abfälle.

⁴ Nach Beendigung des Kompostier- und Deponiebetriebes ist das ganze Areal als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere herzurichten und untersteht den Vorschriften der Naturschutzzone.

§ 39

Busse

¹ Das flächenhafte Abbrennen von Böschungen, Feldrainen und Weiden oder das Beseitigen von Hecken kann gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. g des eidgenössischen Jagdgesetzes mit Haft oder Busse bis Fr. 20'000.- bestraft werden (vorsätzlich und ohne Berechtigung, bei Fahrlässigkeit nur mit Busse).

§ 40

Landschaftsschutzzone

¹ Durch Landschaftsschutzonen werden Landschaften mit besonderem Wert geschützt.

² Bauten, Terrainveränderungen und Ablagerungen in Landschaftsschutzonen sind verboten. Die ordentliche Bewirtschaftung ist gestattet.



Ergänzung gemäss Ziffer 1.2.a

§ 41

Unterhalt und Pflege

¹ Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18c NHG).

Nutzungs-
reglement

² Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Bau-
departement (und der Abteilung Wald des Finanzdepartemen-
tes, soweit Wald betroffen ist) ein Reglement für die Pflege und
den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und
Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

Stoffverordnung

³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkraut-
vertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Magerwiesen, Streu-
wiesen, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen ist un-
tersagt. Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kom-
post, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen
von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen
Gewässern verwendet werden. (Stoffverordnung)

§ 42

Naturschutz-
zone

¹ Die Naturschutzzone dient namentlich der Erhaltung und
Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und
Tiere sowie der Erhaltung geologisch wertvoller Objekte.

² In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Tier-
und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Ter-
rainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerun-
gen, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Auffor-
stung usw. sind verboten.
Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts-
und Pflegemassnahmen.

³ Die angestrebten Nutzungsbeschränkungen und Schutzmass-
nahmen sind in einem speziellen Inventar beschrieben.

§ 43

Wald

¹ Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung.

² Bezüglich Waldabstände gelten die kantonalen Bestimmun-
gen.

³ Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis 50 a sind in
den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berück-
sichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestim-
mungen von § 17 NLD erlaubt.

§ 44

Waldränder

Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Besonders wertvolle Waldränder sind zu erhalten, die übrigen durch geeignete forstliche Massnahmen zu verbessern. Mittelfristig ist ein stufiger Waldrand mit Mantel und ausgeprägtem Saum (Strauch- und Krautschicht) anzustreben.

§ 45

Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

¹ Die im BKP bezeichneten Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zeichnen sich aus durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

² Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortsheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und andern Bauten zu beachten.

³ Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

§ 46

Gewässer

¹ Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 76 - 108 BauG, § 13 NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

² Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 105 BauG, Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz). Die Beseitigung von Ufergehölzen bedarf der Bewilligung durch das Baudepartement. Diese kann nur erteilt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).

³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).

⁴ Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.

§ 47

Quellschutzzone

¹ Die rechtskräftigen Quellschutzzonen sind im BKP als Orientierung eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind im rechtskräftigen Schutzzonenreglement festgelegt. Dieses kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² Im übrigen gilt die Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Ausführungsvorschriften (§ 36 EG GSchG vom 11.1.1977, §§ 8 und 9 V EG GSchG v. 16.1.1978).

§ 48

Hecken
Baumgruppen
Einzelbäume

¹ Die im BKP bezeichneten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume einschl. Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sind geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

⁴ Eine Beseitigung kann ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern und die Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen, § 13 Abs. 3 NLD) vorliegt. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 49

Hochstamm-
Obstgärten

Hochstamm-Obstgärten sind biologisch besonders wertvoll und prägen Dorfbild und Landschaft um Egliswil wesentlich. Sie sind darum im öffentlichen Interesse wo immer möglich zu erhalten bzw. zu fördern. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Pflege gemäss separatem Nutzungsreglement mit Beiträgen unterstützen.

§ 50

Trockenstandorte,
artenreiche Blu-
menwiesen

¹ Die im BKP bezeichneten Trockenstandorte und artenreichen Blumenwiesen sind von besonderem biologischen Wert und deshalb geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen, Bewässerung, Entwässerung, intensive Düngung, Umbruch und Aufforstung sind verboten.

~~§ 51~~~~Aussichtslagen~~~~Im Bereich der im BKP bezeichneten Aussichtslagen dürfen weder Bauten noch Anlagen erstellt werden, die die Aussicht behindern könnten.~~

§ 52

Kant. Denkmal-
schutzobjekte

¹ Im BKP sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte als Orientierungsinhalte eingetragen.

² Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden (§ 18 Abs. 2 des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975).

§ 53

Natur-
objekte

Die im BKP als Naturobjekte bezeichneten Elemente (Moränenwälle, Schmelzwasserrinnen und Erratiker) sind von besonderem naturkundlichem Wert und sind zu erhalten.

3.3 Arealüberbauungen

§ 54

Zweck	<p>¹ Arealüberbauungen im Sinne verdichteter Bauweise bezwecken:</p> <ul style="list-style-type: none">- eine architektonisch und ortsbaulich gute Gestaltung;- eine gute Einordnung in das Landschafts- und Ortsbild;- qualitativ hochstehende Wohnungen;- eine rationelle Erschliessung und Bauweise bei Neuüberbauungen oder einer teilweisen Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen auf einem zusammenhängenden Areal.
Voraussetzungen	<p>² Für Arealüberbauungen sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) sorgfältige kubische und architektonische Gestaltung der Bauten (Grundrisse und Fassaden);b) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;c) eine möglichst rationelle Erschliessung;d) sorgfältige Umgebungsgestaltung mit Trennung des Fahrverkehrs vom Fussgängerverkehr;e) gemeinschaftliche Anlage der Spiel- und Erholungsflächen;f) gemeinschaftliche Anlage der notwendigen Abstellplätze, exkl. Besucherparkplätze, in der Regel in unterirdischen Sammelgaragen;g) gemeinschaftliche Anlage von Gemeinschaftsräumen für Freizeitbeschäftigung und dergleichen;h) gemeinschaftliche Anlage der Heizung oder Verwendung von umweltfreundlichen Heizungssystemen.
Inhalt	<p>³ Die Pläne für Arealüberbauungen enthalten vor allem die Grundstückseinteilung, die Lage und Grösse der Bauten, deren Nutzung und Erschliessung, die Abstellflächen, die Spiel- und Erholungsflächen sowie die Umgebungsgestaltung.</p>
Bewilligungsverfahren	<p>⁴ Arealüberbauungen werden gesamthaft im ordnungsgemässen Verfahren aufgrund eines Fachgutachtens gemäss § 94 BNO vom Gemeinderat bewilligt.</p>

§ 55

Zonenzulässigkeit

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

Zone E und W2	2000 m ²
Zone W3 und WG	3000 m ²

Zonenabweichungen

² Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss § 54 Abs. 2 BNO sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

	Zone E/W2/W3/WG
AZ	+ 10% (über der zonengemässen AZ)
Gebäuelänge	frei
zusätzliche Geschosse	keine

Baumasse

³ Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug, unter Beizug eines Fachexperten festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Grundstücke dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Ueberbauung (ohne Mehrlängenzuschläge) betroffen werden.

III. Bauvorschriften

1. Landschafts-, Orts-, Quartier-, Strassenbild

§ 56

Ortsbildschutz

¹ Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen, insbesondere Gebäude, haben sich in bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

³ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen sowie auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen.

~~§ 57~~

~~Antennen und Parabolspiegel~~ ¹ ~~Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.~~

~~² Das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und -parabolspiegel ist untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich und zumutbar ist. Mit dem Anschluss sind bestehende Aussenantennen zu entfernen.~~

~~³ Das Errichten einer Aussenantenne, mit der weitere Programme empfangen werden können, sowie einer Funkantenne muss ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das Interesse am Empfang der Programme das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz überwiegt.~~

§ 58

Deponien Ablagerungen, insbesondere von Abbruchfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nur in den Industriezonen zulässig. Weitere Ablagerungen sind nur im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig (siehe § 38 BNO).

§ 59

Terrainveränderungen Die Bewilligung für Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, gefährdet oder den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dienende Biotope, wie Tümpel, Sumpfbereiche, Riede, Hecken und Feldgehölze vernichtet würden.

2. Erschliessungs- und Verkehrsanlagen

§ 60

Bauland-
erschliessung

¹ Die Erschliessung von Bauland hat im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes systematisch zu erfolgen, damit für die Gemeinde und die Grundeigentümer möglichst wirtschaftliche und landsparende Lösungen erzielt werden (§ 157 Abs. 1 BauG).

² Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten des für die Erschliessung notwendigen Baus oder Ausbaus von Gemeindestrassen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (§§ 31 ff BauG).

³ Lärmbelastete, noch nicht erschlossene Bauzonen der 1. und 2. Etappe dürfen nur mit dem Nachweis erschlossen werden, dass die Planungswerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV). Der Gemeinderat kann für einen unbedeutenden Anteil von lärmempfindlichen Räumen Ausnahmen gestatten.

§ 61

Wasser- und
Energiever-
sorgung

Wasser- und Energieversorgung werden durch spezielle Reglemente geregelt.

§ 62

Abwasser-
beseitigung

¹ Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach dem Kanalisationsreglement.

² Die Höhenlage für Neubauten ist so festzusetzen, dass ein richtiger Anschluss an bestehende oder projektierte Kanalisationen möglich ist. Soll an erst projektierten Wegen gebaut werden, so lässt der Gemeinderat die Lage der Wegachse und der Kanalisation auf Kosten der Gemeinde bestimmen.

§ 63

Verkehrsanlagen

¹ Bezüglich der Verkehrsanlagen gilt im besonderen: Bau, Beschlussfassung, Landabtretung, Kostenverteilung, Beitragspflicht und Unterhaltspflicht bei Strassen, Wegen, Trottoirs und Plätzen, mit Einschluss der Privatstrassen, richten sich nach den §§ 21-47 BauG und den §§ 5-11 VV BauG.

² Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen, wenn sie dem Überbauungsplan oder, bei Fehlen eines solchen, dem Verkehrsaufkommen entsprechen (§ 18 Abs. 2 und 3 BauG).

³ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

⁴ Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung der Wege im öffentlichen Gebrauch sind, soweit keine besonderen Verpflichtungen bestehen, Sache der Gemeinde. Bei Privatwegen liegt die Pflicht den Eigentümern ob, besondere Vereinbarungen vorbehalten. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Wege.

§ 64

Ein- und Ausfahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspur auf der Strasse nicht beansprucht wird.

² Zufahrten dürfen auf den ersten fünf Metern von der grundstückseitigen Strassengrenze (bzw. dem Gehweg) aus gemessen eine Neigung von 5% und im übrigen eine Neigung von 15% nicht übersteigen.

³ Der Garagenvorplatz muss von der grundstückseitigen Strassengrenze (bzw. dem Gehweg) gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 65

Abstellplätze

¹ Über die Pflicht zur Erstellung, über Ausmass und Gestaltung von Abstellplätzen für Fahrzeuge und Verkehrsflächen für den Zubringerdienst auf privatem Grund gelten die §§ 60-63 BauG sowie § 16 VV BauG. Werden Autoabstellplätze dauernd reserviert, so sind zusätzlich mindestens 20% allgemein zugängliche Abstellplätze für Besucher vorzusehen.

² Die Entwässerung von Einstellhallen, Garagevorplätzen, Abstell- und Waschplätzen ist nach den Vorschriften der Abt. Gewässer auszuführen. Die Plätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse abfließt.

³ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

⁴ An Erschliessungsstrassen von mehr als 15 % Neigung können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur angrenzenden Fahrbahn hat im Minimum 2.00 m, gegenüber einem Gehweg 1.00 m zu betragen. Dachvorsprünge sind auf maximal 50 cm an die Strassengrenze gestattet.

3. Nebenanlagen

§ 66

Kinderspielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern (mehr als 3 Wohnungen) sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 67

Umgebungs-
arbeiten

Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

4. Gesundheitsschutz, Sicherheit und Unterhalt

§ 68

Grundsatz

¹ Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen.

Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften und von Strassen nicht gefährdet werden (§ 167 Abs. 1 BauG).

² In feuerpolizeilicher Hinsicht gelten die kantonale Verordnung über die Feuerpolizei, das Feuerwehrgesetz sowie die Anordnungen des Aarg. Versicherungsamtes.

§ 69

Baulücken

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser BNO wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

§ 70

Übermässige
Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten (Umweltschutzgesetzgebung, § 160 Abs.1 BauG). Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen (§ 160 Abs. 2 BauG).

³ In den Bauzonen ist die beschränkte Kleintierhaltung gestattet, soweit sich der Charakter des betreffenden Quartiers dazu eignet, jedoch ist im Interesse des gesunden Wohnens die Neueinrichtung von

- Mastbetrieben

- Hühnerfarmen

- Hundezüchtereien und -asylen

verboten. Erweiterungen und Umbauten bestehender Betriebe sind nur im Rahmen von § 28 BNO zulässig.

⁴ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehren sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

§ 71

Baugrund

¹ Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nötigenfalls zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

² Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Terrain isoliert sein.

§ 72

Wärmeisolation

¹ Bewohnte Gebäude sind gegen Witterungseinflüsse und gegen Wärmeverluste genügend zu isolieren.

² Massgebend ist die kantonale Wärmeschutzverordnung.

§ 73

Schallschutz

Der Schallschutz in und an Gebäuden hat den Bestimmungen der Umweltschutzgebung, insbesondere dem Artikel 32 ff LSV, zu entsprechen.

§ 74

Innenräume

- ¹ Die Situierung der Bauten hat auf genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen.
- ² Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, belüftbar und gut zugänglich sein (§ 167 Abs. 2 BauG).
- ³ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 5 m² ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen, Kellerräume müssen eine lichte Höhe von 2.20 m aufweisen.
- ⁴ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen.
- ⁵ Für Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.
- ⁶ Bauten und bauliche Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr, Wohnsiedlungen und grössere Mehrfamilienhäuser sind baulich so zu gestalten, dass sie auch gehbehinderten Personen leicht zugänglich sind und von diesen benützt werden können.

§ 75

Mehrfamilienhäuser

Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen gelten folgende Bestimmungen:

- a) Wohnungen in Erdgeschossen müssen grosszügige Aussen-sitzplätze und Wohnungen in Obergeschossen gut nutzbare, mindestens 1.80 m tiefe Wohnbalkone aufweisen. Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.
- b) Es sind Abstellräume von mindestens 3 m² pro Wohnung auf den Geschossen und separate, abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m² zu schaffen. Zudem sind genügend grosse, von aussen zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie die notwendigen Wäschetrocknungsräume vorzusehen.

- c) Es sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht geschützte Containerplätze sowie Kompostierungsmöglichkeiten zu schaffen.
- d) Es sind - soweit sinnvoll - zusammengefasste Heizanlagen und Schutzraumbauten zu erstellen.

5. Stellung der Bauten zum öffentlichen und privaten Eigentum

§ 76

Bauabstände gegenüber Strassen, Gewässern und Wald

Über das Verhältnis zwischen privatem Grundeigentum einerseits und den öffentlichen Strassen und Gewässern sowie Wald andererseits, insbesondere über die einzuhaltenden Abstände, gelten die §§ 64 bis 75, 100 bis 108 und 165 BauG sowie § 17 VV BauG.

§ 77

Bauabstände an Gemeinde- und Kantonsstrassen

¹ Hinsichtlich der Baulinien und ihrer Rechtswirkungen gelten die Vorschriften des BauG (§§ 137-140 BauG).

² Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr eingehalten werden (§ 72 BauG):

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen und Mauern bis zu 1.80 m Höhe | 0.60 m |
| c) Bundsteine und Stellriemen aus Granit dürfen an die Grenze gesetzt werden, sofern sie das Strassenniveau um nicht mehr als 10 cm überragen | |
| d) Bäume bis 1.80 m Höhe | 1.00 m |
| e) Bäume über 1.80 m Höhe | |
| - bei angrenzender Fahrbahn | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir | 1.00 m |

³ Die Abstände nach lit. b, c und d gelten nur bei angrenzender Fahrbahn.

⁴ Die Abstände werden gemessen von der Grenze, die Höhe vom Niveau des Fahrbahnrandes.

⁵ Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Strassen mit öffentlichem Verkehr dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

⁶ Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, können die Strasseneigentümer verlangen, dass bereits bestehende Einfriedigungen, Bäume und andere Pflanzen innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden.

⁷ Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

⁸ Hinsichtlich der Abstände gegenüber Kantonsstrassen gilt § 72 BauG.

§ 78

Bauabstände bei Ersatzbauten und bestehenden Bauten

¹ Wird ein Gebäude ganz oder in wesentlichen Teilen durch Brand zerstört, so darf der an seine Stelle tretende Ersatzbau wieder errichtet werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleibt die allenfalls nötige Zustimmung der kantonalen Behörden.

² An bestehenden, über die Baulinien vorspringenden Bauten dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und gegen im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn anzumerkenden Mehrwerters bewilligt werden, wobei für Bauten an Kantonsstrassen die Zustimmung des kantonalen Baudepartementes erforderlich ist (vgl. § 139 BauG).

§ 79

Bauten im Bereich von Hochspannungsleitungen

Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung bei Hochspannungsleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorates massgebend. Bauprojekte in Leitungsnähe sind dem Leitungsinhaber zu melden.

§ 80

Einfriedigungen
zwischen privaten
Grundstücken,
Bepflanzung

¹ Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Ueber die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

² Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze, gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gestellt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen u.dgl. aufweisen.

³ Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EGZGB (siehe Anhang 5).

⁴ Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

⁵ Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 und 89 EGZGB (siehe Anhang 5).

§ 81

Bodensicherung:
Stütz- und
Futtermauern,
Böschungen

¹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

² Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.

³ Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden und sind, soweit notwendig, mit einem Schutzgeländer zu versehen. Höhere Mauern sind um das Mass der Mehrhöhe, jedoch mindestens um 0.50 m, von der Grenze zurückzusetzen.

⁴ Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

IV. Baubewilligung, Baukontrolle, Bauvorgang

1. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren

§ 82

Bewilligungspflicht

¹ Alle privaten und öffentlichen Bauten und Anlagen, Tiefbauten und Werke im Sinne von § 10 Abs. 1-3 BauG, ihre gesundheits- und baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung sind bewilligungspflichtig (§ 150 Abs. 1 BauG).

² Namentlich ist vor Beginn der folgenden Vorhaben ein Baugesuch dem Gemeinderat einzureichen:

- a) Neu- und Umbauten aller Art, einschliesslich zeitlich befristeter Bauten, Anlagen gemäss Art. 22 RPG und Tiefbauten;
- b) An- und Aufbauten;
- c) Zweckänderung wie Einrichtung von Wohn-, Arbeits-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerräumen in bisher anderweitig benutzten Räumen und dgl.;
- d) Erstellung und Änderung von Feuerungs-, Kamin-, Lüftungs-, Tank-, Treppen- und Aufzugsanlagen, Brandmauern, Druckbehältern und Tankstellen;
- e) Erstellung und Änderung von Wasserversorgungseinrichtungen und Abwasseranlagen;
- f) Erstellung und Änderung von Schwimmbassins und unterirdisch angelegten Bauten;
- g) Erstellung und Änderung von Einfriedigungen, Stütz- und Trennmauern von mehr als 80 cm Höhe;
- h) Erstellung und Änderung von ausserhalb des Gebäudes angebrachten Antennen und Energiegewinnungsanlagen;
- i) Fassadenrenovationen;

- k) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Sprengungen;
- l) wesentliche Terrainveränderungen (mehr als 0.8 m), Einrichtung und Erweiterung von Deponien (inkl. Abbruchfahrzeuge), Werk- und Lagerplätzen, Steinbrüchen, Kies- und anderen Gruben (Deponien von Abbruchfahrzeugen bedürfen einer Konzession des Kantons, soweit es sich um eigentliche Abbruch- und Sammelpätze handelt);
- m) Neu- und Umbau von privaten und öffentlichen Verkehrsanlagen (Strassen, Autoabstellplätze u. dgl.), Ein- und Ausfahrten in öffentliche Strassen;
- n) Reklameanlagen und Leuchttafeln;
- o) Waren- und andere Automaten, Schaukästen;
- p) Campingplätze und Ausstellungsplätze im Freien;
- q) Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden und Fahrnisbauten;
- r) Uferverbauungen und Eindolungen.

§ 83

Formular

Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung bedürfen, ist beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen. Gesuchsformulare sind bei der Gemeindeverwaltung zu beziehen.

§ 84

Baugesuch

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Ortsbezeichnung, Strassenname, Parzellenummer) sowie bei Hoch- und Tiefbauten ein Grundbuchauszug der Bauparzelle;
- b) kurze und deutliche Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung mit Angabe des zur Verwendung gelangenden Materials;
- c) Art der Benutzung und Zweck der Baute;
- d) mutmassliche Baukosten gemäss kubischer Berechnung SIA;

- e) Unterschriften des Bauherrn und des Planverfassers;
- f) schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn er nicht selbst als Bauherr auftritt;
- g) die in § 85 ff BNO vorgeschriebenen Pläne und Unterlagen;
- h) weitere Angaben über die Abwasserbeseitigung, sofern nach der Gewässerschutzgesetzgebung und dem Gemeindekanalisationsreglement erforderlich;
- i) Angabe der zonengemässen Ausnützungsziffer mit detaillierter Berechnung;
- k) die notwendigen Angaben über die Wärmeisolations- und Schallschutzmassnahmen gemäss §§ 72 und 73 BNO;
- l) Angaben über Farbgebung und Art von Fassade und Bedachung;
- m) Angaben zur Aussenlärmbelastung, sofern Grund zur Annahme besteht, dass die Lärmimmissionsgrenzwerte überschritten sein könnten (Art. 34 und 36 LSV);
- n) bei Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen, eine Emissionserklärung nach Art. 12 Luftreinhalteverordnung (LRV).

§ 85

Planbeilagen

¹ Für Hochbauten sind folgende, technisch korrekt ausgeführte, im Normalformat DIN A4 gefaltete und vom Bauherrn und Projektverfasser unterzeichnete Pläne im Doppel einzureichen:

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Geometer nachgeführten, datierten und unterzeichneten Kopie des Grundbuchkatasterplanes mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau-, Strassen- und Sockellinien, der Zufahrt sowie der Grenz- und Gebäudabstandsmasse;

- b) Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufes und der auf das bestehende Terrain vermassten Erdgeschosskote. Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen mit ihren Massen, Zweckbestimmung der Räume und Feuerstellen enthalten. Die Fassadenpläne sind durch die Anschlusspartien allfällig angebauter Nachbarhäuser zu ergänzen;
- c) bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich ein kotierter Umgebungsplan (in dreifacher Ausfertigung), mindestens im Massstab 1:200, mit Spielplatz, Abstellplätzen und Gartengestaltung einzureichen.

² Für alle übrigen Bauten und Werke sind stets Situationspläne im Sinne von Abs. 1 lit. a einzureichen. Die Projektpläne (Abs. 1 lit. b) richten sich nach der Art des Bauvorhabens. Für Zu- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen sind zusätzlich die kotierten Längen- und Querprofile bis Mitte Strasse im Massstab 1:100 beizulegen.

³ Bei Umbauten soll der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden:

bleibende Bauteile	=	schwarz
abzubrechende Bauteile	=	gelb
neue Bauteile	=	rot

⁴ Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches dem Gesuchsteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgegeben.

⁵ Für unbedeutende bauliche Vorkehren kann der Gemeinderat eine vereinfachte Planeingabe gestatten.

§ 86

Weitere
Unterlagen

¹ Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen (z.B. Detailpläne, statische Berechnungen, Modelle, Schattenwurfpläne, Photographien, Baugrunduntersuchungen, Lärmschutznachweis, Bepflanzungspläne).

² Dem Baugesuch sind folgende zusätzliche Pläne beizulegen:

- a) bei Bauten an kantonalen Strassen und Gewässern sowie bei Bauten, bei denen die Lärm-Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 2 LSV) vier Situationspläne und ein Satz Baupläne z. Hd. des kant. Baudepartementes;
- b) bei Wohnhäusern mit unterirdischen Einstellgaragen oder bei unterirdischen Einstellhallen ein Situationsplan sowie ein Plansatz gemäss § 85 BNO Abs. 1 z.Hd. des Aarg. Versicherungsamtes;
- c) bei gewerblichen und industriellen Bauten das Gesuchformular des kant. Industrie-, Gewerbe- und Arbeitsamtes mit den erforderlichen Planunterlagen (Art. 22 der Verordnung I BG über die Arbeit in Industrie, Handel und Gewerbe vom 14.1.1966) und ein Grünflächen- und Bepflanzungsplan sowie je ein vollständiger Plansatz inkl. Situationsplan z.Hd. der Abt. Umweltschutz und des Aarg. Versicherungsamtes;
- d) bei Errichtung, Umbau oder Änderung von Bauten zur Aufnahme einer grösseren Zahl von Personen zwei Situationspläne und zwei Sätze Baupläne (§ 15 der Verordnung über die Feuerpolizei vom 18.11.1955, je ein Ex. z.Hd der Abt. Umweltschutz);
- e) bei Zivilschutzbauten entsprechende Pläne im Doppel nach Normalformular;
- f) bei Tank- und Ölfeuerungsanlagen sowie Gasfeuerungen das entsprechende Gesuchsfomular sowie einen Situations- und einen Detailplan je 2-fach z.Hd. des Aarg. Versicherungsamtes und je 1-fach z.Hd der Abt. Umweltschutz;
- g) bei Bauten ausserhalb des Baugebietes, inkl. Bauten im Wald, ein vollständiger Plansatz mit 4 Situations- und Entwässerungsplänen z.Hd. der Baugesuchszentrale des Baudepartementes.

§ 87

Arealüberbauungen, zusätzliche Beilagen

Bei Arealüberbauungen (§§ 54f) sind bei Einreichung des Baugesuches zusätzlich folgende Unterlagen beizubringen:

- a) ein genereller, den weiteren Verkehrs- und Überbauungsraum umfassender Überbauungsplan (M 1:500);
- b) ein Modell mit Umgebung (M 1:200);
- c) Schattenwurfdiagramm am mittleren Wintertag (9. Februar / 29. Oktober);
- d) Bericht über die vorgesehene Wärme- und Schallisolation;
- e) ein Spielplatzkonzept, das verbindliche Angaben über Lage, Grösse und Ausstattung der Spielplätze, Spielflächen und Freizeiträume enthalten muss.

§ 88

Profile

¹ Vor Einreichung des Baugesuches sind Bauprofile aufzustellen, die Umriss- und Höhenausdehnung der projektierten Baute allseitig erkennen lassen. Die Grenzpunkte des Grundstückes sind zu markieren. Die Erdgeschosskoten sind bei den Profilen gut sichtbar zu bezeichnen.

² Der Gemeinderat lässt die Profile auf Übereinstimmung mit den Bauplänen kontrollieren.

³ Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht beseitigt werden. Nach Rechtskraft des Entscheides sind sie innert Monatsfrist zu entfernen.

⁴ Terrainveränderungen und Mauern von mehr als 0.80 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

§ 89

Publikation,
Auflage

¹ Das Baugesuch wird vom Gemeinderat im Publikationsorgan der Gemeinde veröffentlicht. Auswärts wohnenden Eigentümern benachbarter Grundstücke ist die Auflage rechtzeitig anzuzeigen, sofern dies ohne Verzögerung oder Erschwerung des Verfahrens möglich ist. Ist ernsthaft mit übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Gemeinden zu rechnen, so ist dort das Baugesuch ebenfalls zu veröffentlichen (§ 32 Abs. 1-3 VV BauG).

² Das Baugesuch wird während 20 Tagen bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt (§ 151 Abs. 3 BauG). Auflage und Publikation erfolgen erst bei Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen und nach Kontrolle der Bauprofile.

§ 90

Geringfügige
Bauvorhaben

Der Gemeinderat kann geringfügige Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen (§ 153 BauG).

§ 91

Baueinsprache

¹ Einsprachen gegen das Baugesuch sind während der Auflagefrist dem Gemeinderat schriftlich einzureichen.

² Dem Baugesuchsteller sind die eingegangenen Einsprachen zur Vernehmlassung umgehend zu eröffnen. Die Vernehmlassung des Baugesuchstellers ist den Einsprechern zur Kenntnis zu bringen.

³ Einwendungen privatrechtlicher Natur sind bei der zuständigen Gerichtsbehörde geltend zu machen.

⁴ Der Gemeinderat führt in der Regel eine Einspracheverhandlung durch.

§ 92

Baugesuchs-
entscheid

¹ Nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeinderat gleichzeitig über das Baugesuch und die dagegen erhobenen Einsprachen. Seinen Entscheid stellt er den Beteiligten (Baugesuchsteller und Einsprecher) gegen Empfangsbescheinigung schriftlich und mit Begründung unter Hinweis auf die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel zu.

² Ist für eine Baute die Bewilligung kantonaler oder eidgenössischer Instanzen zusätzlich erforderlich, so hat der Gemeinderat das Gesuch den entsprechenden Behörden zu überweisen und darf es nur gutheissen, wenn deren Zustimmung vorliegt (§ 152 Abs. 2 und 3 BauG).

³ An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bauordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

§ 93

Geltungsdauer
der Baube-
willigung

¹ Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt ein Jahr, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides. Auf begründetes Gesuch hin kann sie um ein weiteres Jahr erstreckt werden (§ 154 Abs. 1 BauG).

² Mit den Bauarbeiten (inkl. Erdbewegungen und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist (§ 154 Abs. 2 BauG).

§ 94

Vorentscheid

¹ Über Fragen grundsätzlicher Natur kann der Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden. Ein solcher bindet den Gemeinderat nur in bezug auf die behandelten Fragen und soweit die Verhältnisse gleich bleiben, auf alle Fälle aber nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt von Einsprachen im definitiven Bewilligungsverfahren. Letztere sind nur zulässig, wenn sie nicht bereits gegen ein öffentlich aufgelegtes Vorentscheidgesuch erhoben werden können.

² Hinsichtlich der Beschwerdemöglichkeit gilt § 5 BNO.

§ 95

Widerruf Für den Widerruf einer Baubewilligung gilt § 26 des kant. Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968.

§ 96

Gebühren Für die Behandlung der Gesuche um Vorentscheide, Baugesuche, Baukontrollen, Planänderungen etc. sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Vorentscheide

1 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung, mind. Fr. 100.-.

b) Baugesuche

aa) Bewilligte Baugesuche

- 3 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.-.
Der definitiven Gebührenberechnung liegt der vom Aarg. Versicherungsamt festgelegte Bauwert zu Grunde.
- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten bis Fr. 150.-.
- Fristverlängerungen für Baubewilligungen Fr. 50.- bis Fr. 300.-. Bei Fristverlängerungen für Bauten nach lit. aa. Ziff. 2 wird keine Gebühr erhoben.

bb) Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Baugesuche.

c) Baukontrollen

Die normalen Baukontrollen, wie Profil-, Schnurgerüst- und Leitungskontrollen sowie Rohbau- und Schlusskontrollen, sind in der Baubewilligungsgebühr inbegriffen.

d) Planänderungen

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung, nach Umfang der vorgenommenen Änderungen.

e) Allgemeines**aa) Gutachten**

Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, wie etwa den Ortsexperten für den baulichen Zivilschutz, sind voll zu ersetzen.

bb) Mehraufwendungen

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen.

cc) Übrige Auslagen

Die Kosten der Baugesuchspublikation, für erforderliche Plankopien etc. sind von der Bauherrschaft voll zu ersetzen.

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

§ 97**Begutachtung**

Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- a) das Orts- oder das Landschaftsbild wesentlich berührt wird;
- b) Baugesuche von Arealüberbauungen eingereicht werden (Gutachten obligatorisch);
- c) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- d) Industriebauten erstellt werden;
- e) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden;
- f) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen;

- g) Wohnbauten im Immissionsbereich von Hochleistungsstrassen vorgesehen sind;
- h) Bauten in senkungs- oder rutschgefährdeten Gebieten erstellt werden;
- i) wenn Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind (Art.22 USG und Art. 2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG).

2. Baukontrollen

§ 98

Abweichungen
von den Plänen

¹ Der Bau ist nach den bewilligten Plänen unter Beachtung der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung auszuführen.

² Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen sind nur mit vorgängiger Zustimmung des Gemeinderates gestattet und müssen in den Plänen vermerkt werden.

³ Erhebliche Änderungen gegenüber den bewilligten Plänen, insbesondere solche, die nachbarliche Interessen berühren, erfordern ein neues Baubewilligungsverfahren.

⁴ Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 99

Meldepflicht

¹ Der Bauherr hat rechtzeitig dem Gemeinderat schriftlich Anzeige zu machen über:

- a) den Beginn der Bauarbeiten (inkl. Bauplatzinstallationen und Grabarbeiten) sowie Bekanntgabe des Namens des verantwortlichen Bauleiters;
- b) die Erstellung des Schnurgerüstes, an dem die Erdgeschosskote markiert sein muss;
- c) das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben (Wasser- und Energieversorgung, Kanalisation);

- d) das bevorstehende Versetzen von Tanks;
- e) bei Zivilschutzbauten das bevorstehende Einbringen des Betons nach der Armierung;
- f) die Beendigung des Rohbaues vor dem äusseren Verputz;
- g) die Fertigstellung der Feuerungsanlagen vor dem Erstellen der Vormauerung oder vor dem äusseren Verputz;
- h) die Beendigung der Baute vor deren Bezug.

² Der Gemeinderat hat nach Meldung die notwendigen Prüfungen vorzunehmen, namentlich in bezug auf Übereinstimmung mit den bewilligten Bauplänen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Über die vorgenommenen Prüfungen und Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen.

³ Festgestellte Mängel sind vom Bauherrn unverzüglich beheben zu lassen. Versäumt er dies trotz schriftlich zugestellter Verfügung, so hat der Gemeinderat die Bauarbeiten bis zur Behebung einstellen zu lassen.

§ 100

Bezug der
Bauten

¹ Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind.

² Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

3. Bauvorgang, Benützung des öffentlichen und privaten Eigentums

§ 101

Benützung des
öffentl. Grundes,
Erlaubnis

¹ Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen u. dgl., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat eine Erlaubnis einzuholen (§ 51 BauG, §§ 13-15 VV BauG).

² Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken, etc.) sowie für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 2.- pro m² und Monat, mindestens aber Fr. 50.- erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

Diesen Ansätzen liegt der Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 1993, 114,2 Punkte auf der Basis von 1988, zugrunde. Verändert sich dieser um mindestens 10 Punkte, ist der Gemeinderat ermächtigt, eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

In Fällen, wo die Inanspruchnahme des öffentlichen Bodens von weniger als vier Wochen Dauer ist, wird in der Regel auf eine Gebührenerhebung verzichtet.

Über die Rücksichtnahme auf den Verkehr und die erforderlichen Schutzvorkehrungen gilt § 53 BauG.

Benützung
privaten
Grundes

³ Der Gemeinderat kann, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, auf oder an Privateigentum unentgeltlich Strassentafeln, Verkehrssignale, Lampen, Hydranten, Schieber und Schieberrahmen, Verteilkabinen, Verbotstafeln und dergleichen anbringen lassen. Auf die Interessen der betroffenen Eigentümer ist dabei nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

§ 102

Sicherheits-
und Schutz-
vorkehrungen

¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

² Über den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten gilt § 169 BauG sowie Art. 6 LSV.

³ Öffentliche Einrichtungen, wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

⁴ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

§ 103

Hydranten,
Schieber

¹ Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

² Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 104

Vollstreckung

¹ Für die Vollstreckung gelten die Art. 18 c Abs. 3 und 24 e NHG sowie § 218 BauG.

Einstellen von
Bauarbeiten

² Wird in irgendeiner Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können, unabhängig von der Strafbarkeit, die Einstellung der Arbeiten und die Wiederherstellung angeordnet werden. Namentlich sind unter Schutz gestellte Landschaftselemente, die zerstört wurden, wieder herzustellen.

Verwaltungs-
strafe

³ Wer dieser Bau- und Nutzungsordnung oder den gestützt auf dieselbe ergangenen Rechtserlassen, Verfügungen oder Entschieden zuwiderhandelt, wird gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 JSG, gemäss Art. 24 a bis e NHG oder gemäss §§ 219 - 221 BauG mit Haft oder Busse bestraft, soweit nicht die Voraussetzungen für eine verschärfte Strafe gemäss Art. 24 NHG vorliegen. Für das Verfahren gilt § 112 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt).

§ 105

Inkrafttreten

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

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

³ Die Bau- und Nutzungsordnung ist nach dem Inkrafttreten auch auf Bauten anwendbar, für welche die Baubewilligung nach den bisherigen Vorschriften erteilt worden ist, wenn die Anwendung ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist (§ 224 Abs. 2 BauG).

§ 106

Abänderung
der Bau- und Nut-
zungsordnung

¹ Die Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung und der im Anhang enthaltenen Vorschriften bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

§ 107

Aufhebung bis-
herigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egliswil vom 10. April 1984 aufgehoben.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung vom 14. DEZ. 1993 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindegeschreiber:



Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

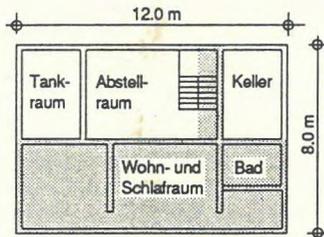
Anhang 1

Ausnutzungsziffer (§ 18 BNO)

BEISPIEL:

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

Untergeschoss 66.0 m²

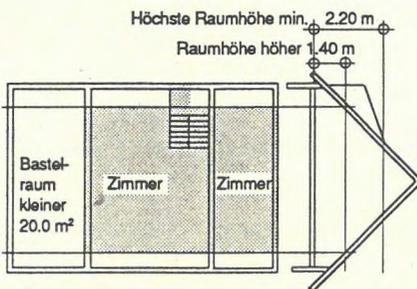


Erdgeschoss 70.0 m²



Dachgeschoss 54.0 m²

(Im Dachgeschoss werden nur diejenigen Teile zur Ausnützung gerechnet, deren Raumhöhe 1.40 m übersteigen)



TOTAL 180.0 m²

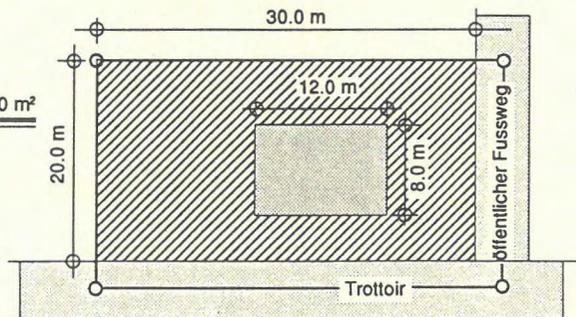
BEISPIEL:

anrechenbare Grundstücksfläche (GF)

600.0 m²

AUSNÜTZUNGSZIFFER:

$$AZ = \frac{BGF}{GF} = \frac{180.0 \text{ m}^2}{600.0 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0.3}}$$



Anhang 2

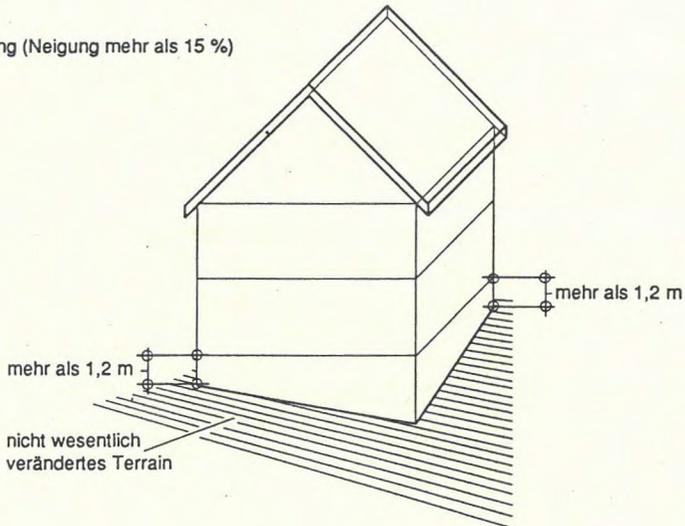
Geschlosszahl (§ 19 BNO)

BEISPIEL:

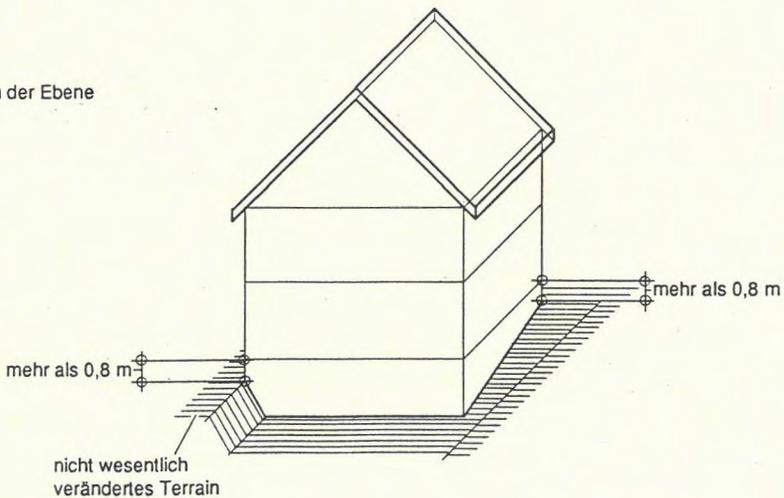
Anrechnung Untergeschoss als Vollgeschoss

(50% der Gebäudeabwicklung um mehr als 1,2 m am Hang oder 0,8 m in der Ebene sichtbar)

- am Hang (Neigung mehr als 15 %)



- in der Ebene

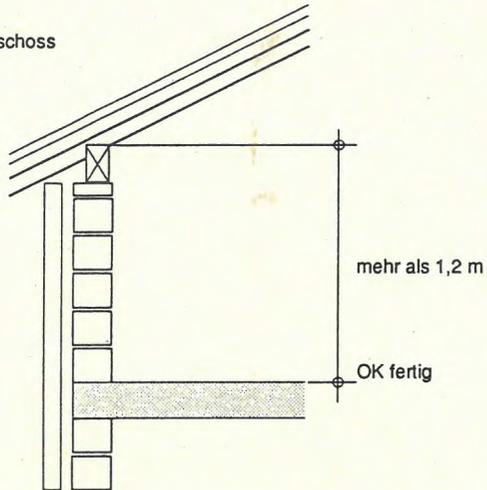


Anhang 3

Geschlosszahl (§ 19 BNO)

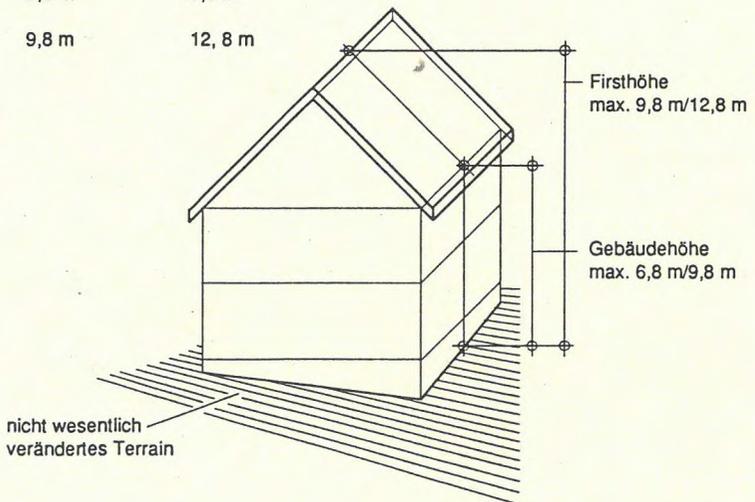
BEISPIEL:

Anrechnung Dachgeschoss als Vollgeschoss



Gebäudehöhe und Firsthöhe Dorfkernezone / Wohnzonen (§ 20 und § 21 BNO)

BEISPIEL:	Zone E, W2	K, W3, WG
Gebäudehöhe	6,8 m	9,8 m
Firsthöhe	9,8 m	12,8 m



Anhang 4

Mehrlänge, vergrößerter Grenzabstand (§ 24, Absatz 1)

Beispiel : Zone W2

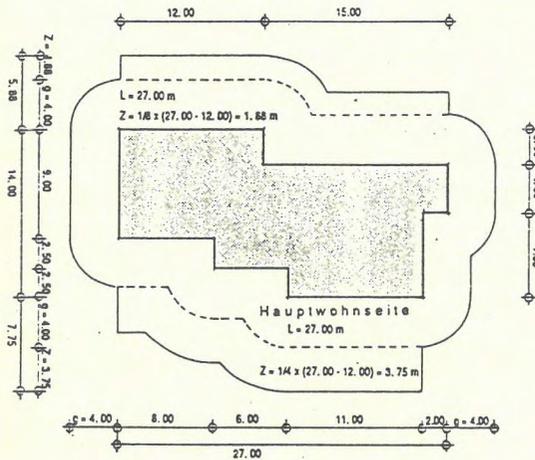
Grenzabstand $g = 4$ m

Mehrlängenzuschlag ab 12 m $1/4$ der Mehrlänge auf der Hauptwohnseite, max 6 m

Mehrlängenzuschlag ab 12 m $1/8$ der Mehrlänge auf allen übrigen Seiten, max 2 m

L = für den Mehrlängenzuschlag massgebende Gebäudelänge

Z = Mehrlängenzuschlag

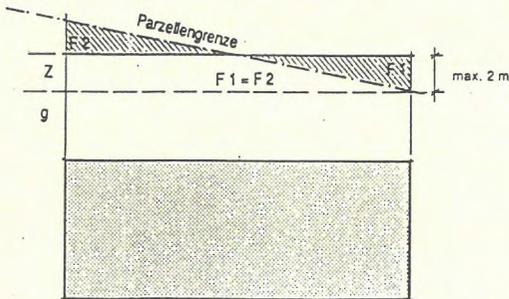


Mehrlängenzuschlag / flächengleicher Ausgleich (§ 24, Absatz 2)

g = Grenzabstand

Z = Mehrlängenzuschlag

Der Grenzabstand darf in keinem Falle unterschritten werden!



Anhang 5

Vorschriften zur Einfriedigung und Bepflanzung (§ 80 BNO)

§ 88 EG ZGB

- 1 Für neue Pflanzungen gelten folgende Vorschriften:
- 2 Hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nuss- und Kastanienbäume, dürfen nur in einer Entfernung von 6 m, andere Obstbäume nur in einer Entfernung von 3 m, Zwergbäume, Zierbäume und Sträucher, die nicht höher sind als 3 m, nur in einer solchen von 1 m und Reben nur in einer solchen von 50 cm von der Grenze gepflanzt werden. Zierbäume dürfen bis auf die Entfernung von 3 m gepflanzt werden, sofern sie eine Höhe von 6 m nicht übersteigen.
- 3 Baumschulen dürfen bis auf eine Entfernung von 60 cm von der Grenze gepflanzt werden.
- 4 Gegenüber Rebland erhöhen sich diese Entfernungen für Bäume, die nicht Zwergbäume sind, um je 2 m. Grundstücke, die ohne gesetzliche Hinderungsgründe fünf Jahre lang nicht mehr mit Reben bepflanzt waren, gelten nicht mehr als Rebland.
- 5 Gegenüber Waldboden beträgt die Entfernung für alle Pflanzungen nur 50 cm.

§ 89 EG ZGB

- 1 Lebende Hecken, die nicht höher sind als 1,80 m, dürfen bis auf 1 m, tote Hecken und andere Einfriedigungen von gleicher Höhe bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.
- 2 Wenn solche Einfriedigungen Gärten, Baumgärten oder Weiden voneinander trennen, dürfen sie bis an die Grenze gesetzt werden. Auf Begehren des Nachbarn ist in diesem Falle die Einfriedigung in einer die Interessen beider Teile berücksichtigenden Weise gemeinsam zu erstellen und auf die Grenze zu setzen.
- 3 Im übrigen unterstehen die Einfriedigungen den Vorschriften der Gebäude und Pflanzungen.