

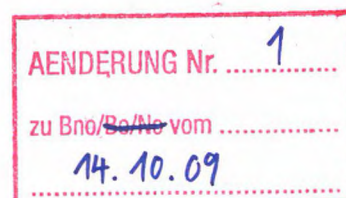


Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

- Gewässerraum
- Hochwassergefahren
- Altholzinsel / Naturwaldreservat
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
- Dachdurchbrüche

gemäss § 15 BauG



Vorprüfungsbericht vom 20. März 2018

Mitwirkung vom 8. Juni 2018 bis 7. Juli 2018

Öffentliche Auflage vom 10. August 2018 bis 10. September 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. November 2018

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Mario Hüsler

Die Gemeindeschreiberin

Rahel Amstutz

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000215 vom: 6. März 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 20. Mai 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)																																
§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), in der Raumplanungsverordnung (RPV), im kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Verordnung zum Baugesetz (ABauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² aufgehoben																																
§ 4 Zonenübersicht ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: <table><tr><td>Vollgeschosse</td><td>Gebäudehöhe max. [m]</td><td>Firsthöhe max. [m]</td><td>Kleiner Grenzabstand mind. [m]</td><td>Grosser Grenzabstand mind. [m]</td><td>Gebäudelänge max. [m]</td><td>Empfindlichkeitsstufe</td><td>Zonenvorschriften</td></tr><tr><td colspan="8">(...)</td></tr></table> (...) ⁴ Bei Hanglage darf die maximale Gebäudehöhe um 0.5 m erhöht werden. ⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge betragen. (...)	Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	(...)								§ 4 Zonenübersicht ¹ (...) <table><tr><td>Vollgeschosse</td><td>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]</td><td>Gesamthöhe max. [m]</td><td>Kleiner Grenzabstand mind. [m]</td><td>Grosser Grenzabstand mind. [m]</td><td>Gebäudelänge max. [m]</td><td>Empfindlichkeitsstufe</td><td>Zonenvorschriften</td></tr><tr><td colspan="8">(...)</td></tr></table> (...) ⁴ Bei Hanglage (Neigung von mehr als 10%) darf die maximale talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden. ⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang (Neigung von mehr als 10%) dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Fassadenlänge betragen. (...)	Vollgeschosse	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	(...)							
Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																										
(...)																																	
Vollgeschosse	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																										
(...)																																	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 5 Dorfkernzone D (...) ⁵ (...) Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. (...) (...) ⁷ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Für die Errichtung von Solaranlagen ist zwecks guter Einpassung ein Fachgutachten einzureichen. (...) ⁹ Die mit einer Schraffur bezeichneten Gebiete sind vorwiegend für nicht störendes Gewerbe bestimmt. Die Wohnnutzung darf 30 % der Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. (...)	§ 5 Dorfkernzone D (...) ⁵ (...) <i>Der Satz zur Drittelsregelung wird aufgehoben</i> (...) (...) ⁷ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. <i>Für die Errichtung von Solaranlagen haben sich die nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farben so in das Dorfbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind Farb- und Materialmuster vorzulegen. Im Bedarfsfall kann ein Fachgutachten verlangt werden.</i> (...) ⁹ Die mit einer Schraffur bezeichneten Gebiete sind vorwiegend für nicht störendes Gewerbe bestimmt. Die Wohnnutzung darf 30 % der <i>anrechenbaren Geschossfläche</i> nicht übersteigen. (...)
§ 12 Grünzone Gr ¹ (...) ² Die Grünzone Gr ist von Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten im Zusammenhang mit Kleintierhaltung und Naherholung ausserhalb des gesetzlichen Gewässerabstands sind zugelassen.	§ 12 Grünzone Gr ¹ (...) ² Die Grünzone Gr ist von Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten im Zusammenhang mit Kleintierhaltung und Naherholung ausserhalb <i>der Gewässerraumzone</i> sind zugelassen.
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse 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 (...)	§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden <i>Fassadenhöhen</i> 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 <i>Fassadenhöhe</i>, mindestens aber 4 m. ³ (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 15 Naturschutzzonen Kulturland (...) ⁶ Es werden folgende Naturschutzzonen Kulturland ausgeschieden: a) Magerwiesen b) Feuchtgebiete c) Uferschutzzone	§ 15 Naturschutzzonen Kulturland (...) ⁶ Es werden folgende Naturschutzzonen Kulturland ausgeschieden: a) Magerwiesen b) Feuchtgebiete <i>c) Uferschutzzone aufgehoben</i>
§ 18 Uferschutzzone ¹ Der Uferschutzzone dient der ungeschmäleren Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. ² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Fliessgewässers eine Breite von 3 m ab Grenze der Gewässerparzellengrenze auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand. ³ Nebst den in § 15 dieser BNO geltenden Nutzungseinschränkungen sind die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen verboten. ⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.	§ 18 Uferschutzzone <i>aufgehoben</i>
	§ 19a Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde (neu) ¹ Im Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde sollen Bäume den natürlichen Altersprozess durchlaufen und so Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere bieten können. Der Wald soll sich möglichst frei entwickeln können. ² Pflegeeingriffe und Holznutzungen sind langfristig untersagt.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 24a Gewässerraumzone (neu) ¹ Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt. ² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert. ³ Innerhalb Baugebiet beträgt die Breite des Uferstreifens, für sämtliche offenen und eingedolten Fliessgewässer 6 m. Die Breite des Uferstreifens wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. ⁴ Ausserhalb Baugebiet ergibt sich die symmetrisch ab Gewässermittle gemessene Gewässerraumzone für die Fliessgewässer mit einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m und mehr aus dem Kulturlandplan (blaues Karomuster mit eingekreister Gewässerraumbreite). Bei den kleinen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. ⁵ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
	3.7 Gefahren und Überflutungszonen (neu) § 32a Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland (neu) ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
	§ 32b Hochwassergefahrenzone HWZ (neu) ¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessene Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig. ³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig. ⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. ⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.
	§ 32c Oberflächenabfluss (neu) ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen. ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht und / oder wasserdicht auszuführen. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
§ 34 Abstand gegenüber Kulturland Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann in Ausnahmefällen reduziert werden.	§ 34 Abstand gegenüber Kulturland ¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Wird dadurch der zonengemäss Grenzabstand unterschritten, ist ein eingetragenes Näherbaurecht notwendig. ² Bezüglich Stütz- und Einfriedungsmauern gilt § 29 BauV.
§ 35 Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt für diesen Standort die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. In der Regel sind sie auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten. ² Als massgebliche Projektierungs- und Überflutungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.	§ 35 Hochwassergefährdetes Gebiet <i>aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	
	§ 35a Bauliche Dichte (neu) ¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 46 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.
§ 36 Eingedolte, öffentliche Gewässer Die innerhalb Baugebiet auf den Parzellen Nr. 97 (Gramet) und Nr. 230 (Bützacher) eingedolten, öffentlichen Gewässer sind vor Erteilung der ersten Baubewilligungen zu öffnen und naturnah zu gestalten.	§ 36 Eingedolte, öffentliche Gewässer <i>aufgehoben</i>
	§ 44 a Parkierung (neu) ¹ Bei direkter Ausfahrt zur Strasse haben Garagen einen Strassenabstand von 6 m einzuhalten. ² Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern eine Erhöhung der Anzahl Parkfelder pro Wohnung (Richtwert 1.5) verlangen. ³ Bei Mehrfamilienhäusern ist die Parkierung wenn möglich zusammen zu fassen und unterirdisch zu erstellen.
§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen ¹ (...) ² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.	§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen ¹ (...) ² <i>aufgehoben</i>
	§ 47a Dachgestaltung (neu) ¹ Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 54^a Übergangsbestimmungen (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Auftragsnummer	04.01.112
Status	Genehmigung
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung
Verfassungsdatum	11. Januar 2019
Druckdatum / -initialen	11.01.2019 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Gansingen\01\112_TAE_Gewaesserraum\Planung\4_B_G_Januar2019\BNO_G_Januar2019.docx



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr. <u>1</u>
vom <u>6.3.2019</u>

Mitwirkungsaufgabe vom 18. November 2008 bis 17. Dezember 2008

Mitwirkungsbericht vom 9. März 2009

Vorprüfungsbericht vom 5. November 2008

Öffentliche Auflage vom 14. April 2009 bis 13. Mai 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2009

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin


.....
Martin Steinacher


.....
Michelle Schraner

Genehmigung durch den Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 14. Oktober 2009

Der Staatsschreiber:



Juli 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 4 Zonenübersicht	2
	§ 5 Dorfkernzone D	3
	§ 6 Spezialzone für Aussenanlagen für Pferdehaltung und -ausbildung SpAP	3
	§ 7 Wohnzone 2a W2a	4
	§ 8 Wohnzone 2b W2b	4
	§ 9 Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	4
	§ 10 Gewerbezone G	4
	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	5
	§ 12 Grünzone Gr	5
3.2	Landwirtschaftszone	5
	§ 13 Landwirtschaftszone	5
	§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	5
3.3	Schutzzonen	6
	§ 15 Naturschutzzonen Kulturland	6
	§ 16 Magerwiesen	6
	§ 17 Feuchtgebiete	6
	§ 18 Uferschutzzone	7
	§ 19 Naturschutzzonen Wald	7
	§ 20 Altholzinseln	7
	§ 21 Spezialreservate	7
	§ 22 Naturwaldgemässe Bestockungen	8
	§ 23 Geologische Besonderheiten	8
3.4	Überlagerte Schutzzonen	8
	§ 24 Landschaftsschutzzone	8
3.5	Schutzobjekte	9
	§ 25 Hecken, Ufer- und Feldgehölze	9
	§ 26 Weiher, Tümpel	9
	§ 27 Besondere Waldränder	9
	§ 28 Fledermausquartier	9
	§ 29 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	9
	§ 30 Kulturobjekte	10
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	10
	§ 31 Weilerzone	10
	§ 32 Materialabbauzone	11
4	DEFINITIONEN	11
	§ 33 Gewerbe	11
	§ 34 Abstand gegenüber Kulturland	12
5	BAUVORSCHRIFTEN	12
5.1	Baureife und Erschliessung	12
	§ 35 Hochwassergefährdetes Gebiet	12
	§ 36 Eingedolte, öffentliche Gewässer	12
	§ 37 Benützung von Privateigentum	12
5.2	Technische Bauvorschriften	13
	§ 38 Allgemeine Anforderungen	13

	§ 39	Energiesparmassnahmen	13
5.3		Wohnhygiene	13
	§ 40	Ausrichtung der Wohnungen	13
	§ 41	Raummasse, Nebenräume, Balkone	13
	§ 42	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	14
5.4		Ausstattung	14
	§ 43	Velos, Kinderwagen	14
	§ 44	Spielplätze	14
	§ 45	Sicherheit im öffentlichen Raum	14
6		SCHUTZVORSCHRIFTEN	15
6.1		Ortsbild- und Denkmalschutz	15
	§ 46	Allgemeine Anforderungen	15
	§ 47	Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	15
	§ 48	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	15
	§ 49	Materialablagerungen	16
6.2		Umweltschutz	16
	§ 50	Einwirkungen	16
	§ 51	Lärmschutz	16
7		VOLLZUG UND VERFAHREN	17
	§ 52	Zuständigkeit	17
	§ 53	Gebührenreglement	17
	§ 54	Vollzugsrichtlinien	17
8		SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	17
	§ 55	Aufhebung bisherigen Rechts	17

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), in der Raumplanungsverordnung (RPV), im kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Verordnung zum Baugesetz (A-BauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	dunkelbraun	(2)	(8)	(12)	(4)	(8)	(40)	III	§5
Spezialzone für Aussenanlagen für Pferdehaltung und -ausbildung	SpAP	hellbraun	siehe § 6							§6
Wohnzone 2a	W2a	gelb	2	7.5	11	4	8	20	II	§7
Wohnzone 2b	W2b	orange	2	7.5	11	4	8	25	II	§8
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange schraffiert	2	8	12	4	8	40	III	§9
Gewerbezone	G	violett	o	o	12	(4)	(4)	o	III	§10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBa	grau	o	o	o	o	o	o	II	§11
Grünzone	Gr	ocker	siehe § 12							§12

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Bei Hanglage darf die maximale Gebäudehöhe um 0.5 m erhöht werden.

⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäudelänge betragen.

⁶ In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

§ 5 *Dorfkernzone D*

*Dorfkernzone
D*

¹ Die Dorfkernzone dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² Um-, Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 46 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

³ In den Ortsteilen Büren und Galten sind die Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴ Die Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

⁵ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35°- 45°. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁶ Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone usw.).

⁷ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Für die Errichtung von Solaranlagen ist zwecks guter Einpassung ein Fachgutachten einzureichen.

⁸ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

⁹ Die mit einer Schraffur bezeichneten Gebiete sind vorwiegend für nicht störendes Gewerbe bestimmt. Die Wohnnutzung darf 30 % der Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 6 *Spezialzone für Aussenanlagen für Pferdehaltung und -ausbildung SpAP*

*Spezialzone für
Aussenanlagen
für Pferdehaltung
und -ausbildung
SpAP*

¹ Die Spezialzone SpAP dient für Aussenanlagen bzw. Aussenplätze im Zusammenhang mit Pferdehaltung und -ausbildung. Zugelassen sind Auslauf, Reitplatz, Führenanlage, Hindernisparcours sowie Abstellplätze für Pferdetransporter.

² Hochbauten sind nicht zugelassen.

³ Die verkehrstechnische Erschliessung hat ab der bestehenden Kantonsstrassenein- / ausfahrt über die Gemeindestrasse rückwärtig zu erfolgen. Abstellplätze für Pferdetransporter sind entlang der Kantonsstrasse zu erstellen.

§ 7 Wohnzone 2a W2a

Wohnzone 2a
W2a

¹ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W2a sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

§ 8 Wohnzone 2b W2b

Wohnzone 2b
W2b

¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W2b sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig.

§ 9 Wohn- und Gewerbezone 2 WG2

Wohn- und
Gewerbezone 2
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbebauten und landwirtschaftliche Bauten zulässig.

³ Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

⁴ Das Parkieren von Lastwagen, Lastenzügen und dergleichen von mehr als 2 Monaten ist nicht erlaubt.

§ 10 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁵ Liegt im Bereich der Gewerbezone Münsch (Teilfläche der Parzelle 28) innerhalb von 10 Jahren ab Rechtskraft für die wesentlichen Teile der Bauzone keine Baubewilligung vor und sind keine ernsthaften Bemühungen zur zügigen Vollendung des Vorhabens erkennbar, fällt die Bauzone inkl. zugehöriger Nutzungsvorschriften dahin und es gilt der ursprüngliche Zustand (Landwirtschaftszone).

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

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

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

§ 12 Grünzone Gr

Grünzone
Gr

¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie dem Uferschutz.

² Die Grünzone Gr ist von Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten im Zusammenhang mit Kleintierhaltung und Naherholung ausserhalb des gesetzlichen Gewässerabstands sind zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 13 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse 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 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 15 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen
Kulturland

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

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

³ In den Naturschutzzonen Kulturland ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden. Bei Unterhalts- und Pflegemassnahmen ist das Schnittgut abzuführen.

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

⁶ Es werden folgende Naturschutzzonen Kulturland ausgeschieden:

- a) Magerwiesen
- b) Feuchtgebiete
- c) Uferschutzzone

§ 16 Magerwiesen

Magerwiesen

¹ Magerwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

² Nebst den in § 15 dieser BNO geltenden Nutzungseinschränkungen sind Magerwiesen jährlich mindestens einmal zu mähen.

³ In der Zeit vom 1. April bis 15. Juni dürfen die Magerwiesen nicht betreten werden.

§ 17 Feuchtgebiete

Feuchtgebiete

¹ Feuchtgebiete sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

² Nebst den in § 15 dieser BNO geltenden Nutzungseinschränkungen ist das Einfangen und Aussetzen von Tieren untersagt.

§ 18 Uferschutzzone

Uferschutzzone

¹ Der Uferschutzzone dient der ungeschmälerten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Fliessgewässers eine Breite von 3 m ab Grenze der Gewässerparzellengrenze auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand.

³ Nebst den in § 15 dieser BNO geltenden Nutzungseinschränkungen sind die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen verboten.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

§ 19 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen Wald

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

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

³ Es werden folgende Naturschutzzonen Wald ausgeschieden:

- a) Altholzinseln
- b) Spezialreservate
- c) Naturwaldgemässe Bestockungen

§ 20 Altholzinseln

Altholzinseln

¹ In den Altholzinseln sollen Bäume den natürlichen Alterungsprozess durchlaufen können und so Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere bieten können. Der Wald soll sich möglichst frei entwickeln können.

² Pflegeeingriffe und Holznutzungen sind langfristig untersagt.

§ 21 Spezialreservate

Spezialreservate

¹ Die Spezialreservate sind gut besonnene, teils lichte Waldbestände und so Lebensraum verschiedener licht- und wärmeliebender, schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten.

² Zu Gunsten dieser Arten sind in den Spezialreservaten gezielte Pflegeeingriffe vorzunehmen.

§ 22 Naturwaldgemässe Bestockungen

Naturwaldgemässe
Bestockungen

¹ Die naturwaldgemässen Bestockungen zeichnen sich aus durch ihre grossflächigen naturnahen Bestände. Diese sollen erhalten bleiben.

² Verjüngungen sollen vorrangig mit standortheimischen Baumarten erfolgen. Grossflächige reine Laubholzbestände sollen ausschliesslich mit Laubholzarten verjüngt werden.

§ 23 Geologische Besonderheiten

Geologische
Besonderheiten

¹ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten geologischen Besonderheiten sind in ihrer Ausprägung und Struktur zu erhalten.

² Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen sind verboten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24 Landschaftsschutzzone

Landschafts-
schutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen inkl. Rebterrassierungen, Reb- und Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, 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.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

Landschafts-
schutzzone
"Laubberg"

⁵ In der Landschaftsschutzzone "Laubberg" ist für das Weiden im Rahmen der Hirschhaltung das Erstellen von Drahtgeflechtzäunen von max. 2.20 m Höhe möglich. An steilen Hanglagen ist ein zusätzlicher Spanndraht zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Gehölzen landschaftlich einzubinden und dürfen die wildbiologische Funktion des betroffenen Raumes nicht wesentlich beeinträchtigen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25 Hecken, Ufer- und Feldgehölze

Hecken, Ufer- und
Feldgehölze

¹ Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und ökologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Sie sind periodisch zu pflegen. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

³ Eine Rodung aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. der dafür zuständigen kantonalen Behörde (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 NLD).

§ 26 Weiher, Tümpel

Weiher, Tümpel

¹ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Weiher und Tümpel sind Amphibienlaich- und Brutgebiete und daher ökologisch besonders wertvoll.

² Sie sind periodisch zu pflegen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

³ Das Einfangen und Aussetzen von Tieren ist verboten.

§ 27 Besondere Waldränder

Besondere
Waldränder

¹ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und ökologisch besonders wertvoll.

² Sie sind periodisch zu pflegen. Dabei sind Struktur- und Artenvielfalt zu fördern.

§ 28 Fledermausquartier

Fledermausquartier

¹ Das im Kulturlandplan speziell bezeichnete Fledermausquartier ist zu erhalten.

² Störungen aller Art (z.B. Feuern) sind verboten.

§ 29 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan (Weiler "Schlatt") blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Absatz 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 30 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31 Weilerzone

Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers "Schlatt" unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan blau umrandeten Bauten stehen unter Volumenschutz. Sie dürfen im Rahmen von § 29 Absatz 2 über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden.

⁴ In den blau umrandeten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten von insgesamt 40 m² zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminées, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss den Absätzen 2, 3 und 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

§ 32 Materialabbauzone

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Sandstein.

² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Innerhalb der Materialabbauzone ist das abgebaute Gebiet als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere zu gestalten.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4 DEFINITIONEN

§ 33 Gewerbe

Gewerbe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe 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.

§ 34 Abstand gegenüber Kulturland

Abstand gegenüber
Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann in Ausnahmefällen reduziert werden.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 35 Hochwassergefährdetes Gebiet

Hochwasserge-
fährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt für diesen Standort die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. In der Regel sind sie auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überflutungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 36 Eingedolte, öffentliche Gewässer

Eingedolte, öffentliche
Gewässer

Die innerhalb Baugebiet auf den Parzellen Nr. 97 (Gramet) und Nr. 230 (Bützacher) eingedolten, öffentlichen Gewässer sind vor Erteilung der ersten Baubewilligungen zu öffnen und naturnah zu gestalten.

§ 37 Benützung von Privateigentum

Benützung
von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 38 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 39 Energiesparmassnahmen

Energiespar-
massnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

§ 40 Ausrichtung der Wohnungen

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.

§ 41 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume,
Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.

b) 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

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

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 42 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*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.

5.4 Ausstattung

§ 43 *Velos, Kinderwagen*

Velos, Kinderwagen

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

§ 44 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist eine geeignete Spielfläche zu schaffen.

² Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 45 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

*Sicherheit im
öffentlichen Raum*

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten Rechnung zu tragen. Unbeleuchtete und unübersichtliche Bereiche sind zu vermeiden.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 46 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der 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,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

Antennen /
Parabolspiegel /
Solaranlagen

¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.

§ 48 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und Um-
gebungsgestaltung

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

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

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

§ 49 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone G bewilligt werden. Aushubmaterial im Zusammenhang von Neu-, Um-, An- und Ausbauarbeiten sind bis Bezug der Baute resp. bis Abschluss der Bauarbeiten in allen Bauzonen zugelassen.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 50 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

³ Es sind alle 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.

§ 51 Lärmschutz

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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 52 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 53 Gebührenreglement

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.

§ 54 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 55 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- (Bau-) Zonenplan vom 12. Dezember 1986
- Kulturlandplan vom 12. Dezember 1986
- Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1986
- Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan "Oberbüren" vom 9. Juni 1995
- Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan "Baumertacher" vom 8. Juni 2001

Auftragsnummer
Status

04.01.085
kantonale Genehmigung

Projektleitung
Verfassung

Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter

Verfassungsdatum
Druckdatum / -initialen

Juli 2009
24.07.2009 / SG

Kontrolle 

Dateipfad / -name

I:\Planung\Gansingen\01\085\Planung\Genehmigung\Ber_Gansingen_BNO_Genehmigung.doc