



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Oeffentliche Auflage 9.8. - 7.9.99

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26.11.1999

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

B. Säuberli

E. Krack

B. Säuberli

E. Krack

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. März 2000

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich.....	1
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel.....	1
1.2 Übergeordnetes Recht	1
2 Raumplanung	2
2.1 Planungsgrundsätze	2
2.2 Sondernutzungsplanungspflicht	2
2.3 Weitere Planungsinstrumente	2
3 Zonenvorschriften	3
3.1 Bauzonen	3
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	3
3.1.2 Dorfzone.....	4
3.1.3 Spezialbauzone Dorfkern	5
3.1.4 Wohnzonen	5
3.1.5 Wohn- und Gewerbezone.....	5
3.1.6 Industriezone.....	6
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	6
3.2 Landwirtschaftszonen	6
3.2.1 Landwirtschaftszone	6
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3 Schutzzonen	7
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	7
3.3.2 Uferschutzzone	8
3.4 Überlagerte Schutzzonen	8
3.4.1 Landschaftsschutzzone	8
3.5 Schutzobjekte	8
3.5.1 Naturobjekte	8
3.5.2 Geschützte Gebäude.....	10
3.5.3 Weitere Kulturobjekte	10

4 Definitionen	10
4.1 Abstände	10
4.1.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände.....	10
4.1.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	11
4.1.3 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	11
4.1.4 Strassenabstand	11
4.2 Arealüberbauung	12
4.3 Gewerbe	12
4.4 Geschosse.....	12
4.4.1 Untergeschoss	12
5 Bauvorschriften	13
5.1 Erschliessung	13
5.1.1 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum	13
5.2 Technische Bauvorschriften	13
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	13
5.2.2 Energiesparmassnahmen.....	13
5.3 Wohnhygiene	14
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	14
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	14
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	15
5.4 Ausstattung.....	15
5.4.1 Abstellplätze	15
5.4.2 Velos, Kinderwagen.....	15
5.4.3 Spielplätze.....	15
6 Schutzvorschriften	16
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz.....	16
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	16
6.1.2 Aussenraumgestaltung.....	16
6.1.3 Denkmalschutz.....	17
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung.....	17
6.2 Umweltschutz	17
6.2.1 Einwirkungen.....	17

7 Vollzug und Verfahren	18
7.1 Zuständigkeit	18
7.2 Gebühren.....	18
7.3 Vollzugsrichtlinien	18
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	18
Anhang	
Stichwortverzeichnis	

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, Geltungsbe-
reich*

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Eidgenössisches und
kantonales. Recht*

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

Handbuch BNR

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungsentwicklung Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4

Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Erschliessungsprogramm ¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde (vergl. auch § 3).

Weitere Planungsinstrumente ²Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

Verkehrsrichtplan ³Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Dorfzone	DZ braun	2 x	0.60 x	7.50 m x	12.00 m x	4.00 m x	-	III	§ 7
Spezial- bauzone Dorfkern	SD rot	3 x	0.80 x	10.00 m x	15.00 m x	6.00 m x	-	III	§ 8
Wohnzone Hubelmatt	MF rotbraun	4 3 ¹⁾	0.80	13.00 m 10.00 m ¹⁾	17.00 m 14.00 m ¹⁾	6.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9
Wohnzone 1	W1 gelb	2	0.35	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9
Wohnzone 1 Hansi- hübel	W1H gelb	Überbauung gemäss Gestaltungsplan						II	§ 9
Wohn- u. Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraff.	2	0.50	7.50 m	10.00 m	4.00 m	6.00 m	III	§ 10
Industrie- zone	I blau	-	-	o	o	o	-	IV	§ 11
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o	-	o	o	o	o	II	§ 12
Ufer- schutzzo- ne	US grün	-	-	-	-	-	-	II	§ 16

¹⁾ Im schraffierten Bereich

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

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DZ, SD und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe bis 4 m aufweisen.

3.1.2 Dorfzone

§ 7

<i>Zweck</i>	¹ Die Dorfzone DZ bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 38 Abs. 1 massgebend.
<i>Nutzung</i>	² Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 27) sowie Landwirtschaft bestimmt.
<i>Dachgestaltung</i>	³ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen und -neigungen gestattet.
<i>Umgebung</i>	⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.
<i>Volumenschutz</i>	⁵ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschoszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
<i>Beratung</i>	⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

3.1.3 Spezialbauzone Dorfkern

§ 8

Nutzung

Die Spezialbauzone Dorfkern SD ist für Wohnbauten und Bauten für das kulturelle Leben, für soziale, wirtschaftliche Aufgaben und Dienstleistungen im öffentlichen Interesse bestimmt.

3.1.4 Wohnzonen

§ 9

Nutzung

¹Die Wohnzonen Hubelmatt, W2 und W1 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone Hubelmatt

²Die Wohnzone MF Hubelmatt ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

Der im Bauzonenplan schraffierte Bereich kann nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überbaut werden.

Wohnzone 2

³Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

Wohnzone 1

⁴Die Wohnzone W1 ist für freistehende Ein- und Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Es dürfen maximal 2 Wohneinheiten zusammengebaut werden (Haupt- und Nebengebäude), eine weitere Reduktion des Grenzabstandes gemäss § 47 Abs. 2 BauG, § 18 Abs. 2 ABauV bzw. § 21 BNO ist nicht gestattet.

Wohnzone 1 Hansihübel

⁵Die Wohnzone W1H Hansihübel liegt an einer landschaftlich exponierten Lage. Eine Überbauung ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 21 BauG gestattet, welcher auf das empfindliche Landschafts- und Ortsbild Rücksicht nimmt.

3.1.5 Wohn- und Gewerbezone

§ 10

Nutzung

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Für Neubauten darf die Wohnnutzung maximal 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

3.1.6 Industriezone

§ 11

<i>Nutzung</i>	¹ Die Industriezone I ist für gewerbliche und industrielle Bauten sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
<i>Umgebung, Materialien</i>	² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 12

<i>Nutzung</i>	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
<i>Baumasse, Abstände</i>	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
<i>Einpassung</i>	³ Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 13

<i>Nutzung</i>	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
<i>Weitere Produktionsmethoden</i>	² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
<i>Ökologischer Ausgleich</i>	³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 30 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 14

- Grundsätze* ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- Baumasse, Abstände* ²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- Empfindlichkeitsstufe* ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 15

- Schutzziel* ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- Nutzung* ²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.
- ³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen sind im Naturschutzreglement festgelegt. Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Kanton und Bewirtschafter.
- ⁴Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:
- NS Katzenhübel
 - NS Popolori
 - NS Linzental
 - NS Weiherrain
 - NS Chützihübel
 - NS Mühlmatt.

3.3.2 Uferschutzzone

§ 16

<i>Zweck</i>	¹ Die Uferschutzzone dient dem Schutz des Gewässers und der Siedlungsdurchgrünung.
<i>Nutzung</i>	² Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 17

<i>Schutzziel</i>	¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
<i>Nutzung</i>	² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.
<i>Bauliche Massnahmen</i>	³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.) sowie Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 18

<i>Schutzziel</i>	¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
-------------------	---

- Hecken und Feldgehölze* 2Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Eine den Bestand sichernde Pflege ist erlaubt: Sie sind periodisch zurückzuschneiden bzw. zu verjüngen; im gleichen Jahr darf nicht mehr als 1/3 auf den Stock gesetzt werden. Eine Rodung darf nur aus zwingenden Gründen und nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
- Aussichtspunkte* 3Die im Nutzungsplan Kulturland aufgeführten Aussichtspunkte sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- Weiher und Tümpel* 4Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Weiher und Tümpel sind inkl. ihrer Umgebung zu erhalten. Der Unterhalt hat so zu erfolgen, dass ästhetisch und biologisch keine Beeinträchtigung der Gewässer und ihrer Umgebung entsteht. Das Aussetzen von Fischen ist nicht gestattet. Der Unterhalt ist, soweit erforderlich, von der Gemeinde sicherzustellen; sie kann damit eine ideelle Vereinigung beauftragen.
- Obstgärten* 5Die Landschaft wird durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt, deren Bestand erhalten bleiben soll. Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Förderung von Neuanpflanzungen.
- Waldränder* 6Abgestufte Waldränder mit dichter Saumvegetation (Kraut- und Gebüschmantel) sind biologisch und landschaftlich wertvoll. Ein abgestufter Waldrand ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die ökologisch wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen.
- Sonstige Naturobjekte* 7Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem bzw. kulturgeschichtlichem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.
- Gewässer und Ufer* 8Der Unterhalt der Gewässer inkl. ihrer Uferbereiche hat so zu erfolgen, dass bezüglich Landschaftsbild und biologischer Bedeutung keine Beeinträchtigung eintritt. Es dürfen nur natürliche Materialien verwendet werden. Eine Ausdehnung der Uferbestockung ist anzustreben. Der Unterhalt ist, soweit erforderlich, von der Gemeinde sicherzustellen; sie kann damit eine ideelle Vereinigung beauftragen.

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 19

Erhaltenswerte Gebäude

¹Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonen- und Kulturlandplan rot eingetragenen erhaltenswerten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem Wert und sollen in ihrem äusserlichen baulichen Charakter erhalten werden. Ein Abbruch ist nur in begründeten Fällen mit Zustimmung des Gemeinderates möglich. Das Baudepartement / Abt. Hochbau - Ortsbildschutz ist beratend beizuziehen.

Gebäude mit Substanzschutz

²Das im Kulturlandplan violett bezeichnete Gebäude (Mühle) ist von kulturgeschichtlichem und symbolischem Wert und in seiner Substanz geschützt. Es darf nicht abgebrochen werden und ist zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Nutzung

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Beratung

⁴Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

3.5.3 Weitere Kulturobjekte

§ 20

Schutzziel

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

4 Definitionen

4.1 Abstände

4.1.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 21

Schriftliche Vereinbarung

¹Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Baugesuch

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

4.1.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 22

Reduktion des Gebäudeabstandes

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

4.1.3 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 23

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

³Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 24

Stützmauern

Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.

4.1.4 Strassenabstand

§ 25

Stützmauern

¹Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt (siehe Anhang).

Böschungen

²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

4.2 Arealüberbauung

§ 26

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen DZ und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	DZ	W2
Minimale NBF (Richtwert)	4000 m ²	3000 m ²
Max. AZ	0.70	0.50

Zonencharakter, Geschosszahl

²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

Abstellplätze

³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in der Regel in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

4.3 Gewerbe

§ 27

Nicht störende Gewerbe

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

Mässig störende Gewerbe

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.4 Geschosse

4.4.1 Untergeschoss

§ 28

Abgrabungen

Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

§ 29

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

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 30

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

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 31

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

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 32

Kriterien

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 33

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe mind. 2.30 m auf mind. 1/2 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
- Kellerräume mind. 2.20 m

Fenstergrössen

- Fensterfläche mind. 1/8 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Dachflächenfenster werden mit 120 % angerechnet

Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum
- pro 1-Zimmer-Wohnung mind. 8 m², für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

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

Balkone

³Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

Geländer, Brüstungen, Handläufe

⁴Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 34

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

5.4.1 Abstellplätze

§ 35

Anordnung der Parkplätze

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 36

Abstellräume

¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

Abstellplätze

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze

§ 37

Spielplätze

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 38

- Kriterien* ¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
- a) Stellung (Firstrichtung)
 - b) Grösse der Baukuben
 - c) Wirkung im Strassenraum
 - d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
 - e) Dachform, Dachneigung
 - f) Fassadengliederung
 - g) Materialwahl, Farbe
 - h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen
- Bewilligungsverfahren* ²Der 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 fordern;
 - 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, und
- Bauten am Rand des Baugebietes* ³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.1.2 Aussenraumgestaltung

§ 39

- Grundsätze* ¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- Terrainsicherung* ²Wer 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.

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

Baubewilligung

⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 38 Abs. 3.

Fertigstellung

⁵Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

6.1.3 Denkmalschutz

§ 40

Bereich Trostburg

Bauvorhaben im Bereich der Trostburg sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 41

Ruinen, Baulücken

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 42

Einwirkungen

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

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

Massnahmen

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 43

*Kommissionen,
Fachleute*

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

7.2 Gebühren

§ 44

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 45

Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (Naturschutzreglement).

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 46

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 27.11.1981
- b) die Bauordnung vom 27.11.1981
- c) die Nutzungsordnung vom 19.06.1992

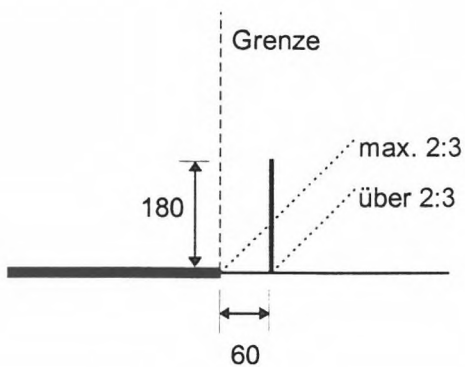
Anhang

Anhang Abstände

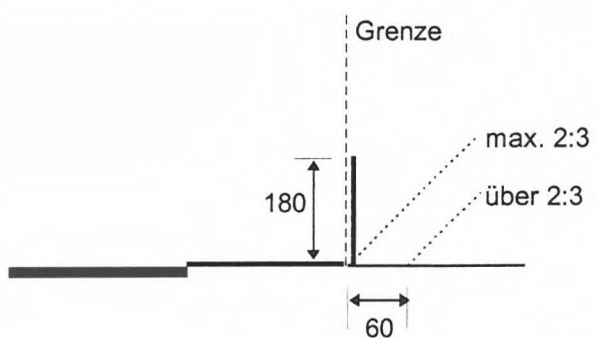
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

Strasse ohne Gehweg

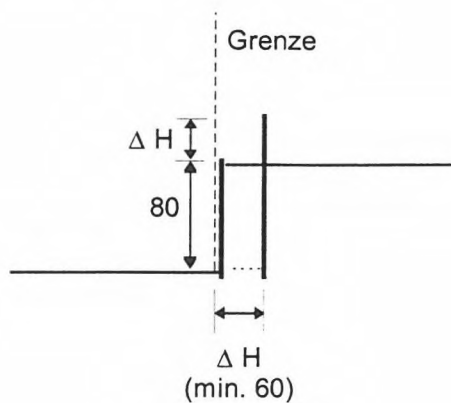


Strasse mit Gehweg

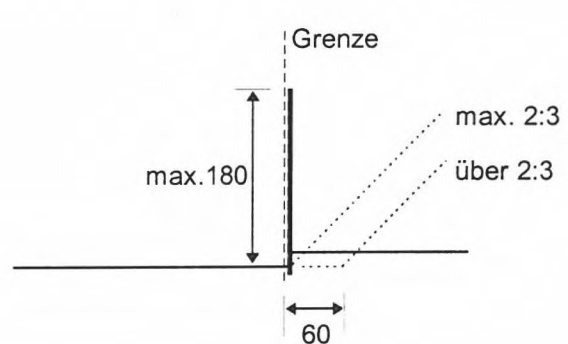


Abstände zwischen privaten Grundstücken

Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen



Anhang geschützte Gebäude

Erhaltenswerte Gebäude

Objekt	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Inventar Nr.
- Haus Eichenberger (Trostburg)	86	125	902
- Spycher Schlossgasse	81	49	903
- Grazihof	12	300	-

Gebäude mit Substanzschutz

Objekt	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Inventar Nr.
- Mühle	16	320	901

Stichwortverzeichnis

Abkürzungen:

BNO : Bau- und Nutzungsordnung
BNR : Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht
BauG : Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Kant. Baugesetz)
EG ZGB : Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch

- Abgase 17
- Abgrabungen 12
- Abstände 10, I, II
- Abstellplätze 15
- Abstellraum 14
- Abstellräume 15
- Ackerbau 6
- Anlagen zum ökologischen Ausgleich 6
- Arealüberbauung 12
 - Abstellplätze 12
- Arealüberbauungen 2
- Ausnutzung 3
- Ausnützungsziffer 4, 12, 13
- Ausrichtung der Wohnungen 14
- Aussenraum 16
- Aussenraumgestaltung 16
- Aussenwände - Isolation 13
- Aussichtspunkte 9
- Ausstattung 15
- Badezimmer 14
- Balkone 14
- Balkonflächen 14
- Baugebührenreglement 18
- Baugesuche
 - zusätzliche Unterlagen 16
- Baukuben 16
- Baulücken 17
- Bauvorschriften 13
- Bauvorschriften - technische 13
- Bauweise 4
- Bauzonen 3
- Beweidung 7
- Bewirtschaftungsvereinbarungen 7
- Bezug von Wohnungen 15
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 15
- Bienenhäuschen 8
- Böschungen 11, 16, I
- Böschungsabstand Gemeindestrassen 11
- Brunnen 13
- Brüstungen 14
- Büros 12
- Dachflächenfenster 14
- Dachform 16
- Dachgestaltung - Dorfzone 4
- Dachneigung 4, 16
- Definitionen 10
- Dienstleistungen 6
- Doppeleinfamilienhäuser 5
- Dorfzone
 - Bestehende Bauten 4
- Dorfzone 3, 4
 - Abbruch 4
 - Dachgestaltung 4
 - Fachberatung 4
- Düngung 7
- Ein- und Zweifamilienhäuser 5
- Einfriedigungen
 - Entlang Baugebietsgrenze 11
- Einfriedigungen 11, 16, I
 - ausserhalb Baugebiet 11
- Einwirkungen 17
- Einzäunungen 8
- Empfindlichkeitsstufe 3, 4, 7
- Erdgeschoss gewerblich genutzt 4
- Erhaltenswerte Gebäude 10
- Ersatzaufforstungen 6
- Erschliessung 2, 13
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 17
- Expertisen 18
- Fahrnisbauten 8
- Farbe 16
- Farbmuster 16
- Fassadengliederung 16
- Fenstergrössen 14
- Firsthöhe 3
- Firstrichtung 16
- Form der Baumasse 16
- Foundation 13
- Futterbau 6
- Garagen 15
- Garageneinfahrten 12
- Garagenvorplatz 15
- Gartenbau 6
- Gartenflächen 14
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 11
- Gebäudehöhe 3, 7
- Gebäudekubus 4
- Gebühren 18
- Gehweg 11
- Geländer 14
- Geltungsbereich 1
- Gemüsebau 6
- Geruch 17
- Geschosshöhe 4
- Geschosszahl 4
- Geschützte Gebäude 10
- Gestaltungsplan 2, 5

- Gewässer und Ufer 9
- Gewerbe 12
- Gliederung der Baumasse 16
- Grenz- und Gebäudeabstand 4
- Grenz- und Gebäudeabstand - Ungleichverteilung 10
- Grenz- und Gebäudeabstände 13
- Grenzabstand 3
- Hagelschutznetze 8
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
- Handläufe 14
- Handwerks- und Gewerbetriebe 12
- Hauseingänge 12
- Hecken und Feldgehölze 9
- Hydranten 13
- Industriezone 3, 6
- Inventare 2
- Isolation 13
- Kabelverteilkasten 13
- Kleinbetriebe 12
- Kochnissen 14
- Kommissionen 18
- Konstruktion 13
- Kulturobjekte 10
- Läden 12
- Lampen 13
- Landschaftsschutzzone 8
 - Bienenhäuschen 8
 - Einzäunungen 8
 - Fahrnisbauten 8
 - Hagelschutznetze 8
 - Terrainveränderungen 8
 - Weideunterstände 8
- Landwirtschaft 4
- Landwirtschaftszone 6
 - Bauten 7
- Lärm 17
- Lärmvorbelastung 4
- Leitungsmaste 13
- Material- und Farbmuster 4, 5, 6
- Materialangaben 16
- Materialwahl 16
- Mauern ausserhalb des Baugebietes 11
- Mehrfamilienhäuser 5, 10, 14, 15
- Mischzone 5
- Modelle 16
- Naturobjekte 8, 9
- Naturschutzzonen im Kulturland 7
- Nebenräume 14
- Obstbau 6
- Obstbäume 9
- Ortsbildschutz 16
- Parkplätze - Anordnung 15
- Personenunterstände 13
- Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel 7
- Privateigentum - Benützung 13
- Prüfung von Gesuchen 18
- Rand des Baugebietes 16, 17
- Rauch 17
- Raummasse 14
- Reduktion des Grenzabstandes 5
- Richtpläne 2
- Ruinen 17
- Russ 17
- Schutzobjekte 8
- Schutzzonen 7
- Sicherheit 13
- Siedlungsentwicklung 2
- Sondernutzungsplan 2
- Spezialbauzone Dorfkern 3, 5
- Spielplätze 15
- Staffelung der Baumasse 16
- Staub 17
- Stellung 16
- Strahlen 17
- Strassen - Benennung 13
- Strassenbezeichnung 13
- Strassennumerierung der Bauten 13
- Strassenraum 16
- Stützmauern 11, 16, I
 - Strassenabstand 11
- Substanzschutz 10
- Terrain- und Umgebungsgestaltung 16
- Terraingestaltung 16
- Terrainsicherungen 17
- Terrainveränderungen 7, 8, 16
- Terrassenflächen 14
- Tierhaltung 6
- Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 16
- Übergeordnetes Recht 1
- Uferschutzzone 3, 8
- Umbruch 7
- Umgebungsarbeiten 17
- Umgebungsplan 4, 5, 6, 7, 16
- Umweltschutz 17
- Untergeschoss 12
- Veloabstellplätze 15
- Verfahren 18
- Verfahrenskosten 18
- Verkehrs- und Werkleitungstafeln 13
- Verkehrsrichtplan 2
- Vollgeschosse 3
- Vollzug 18
- Vollzug Naturschutz 18
- Vollzugskontrollen 18
- Volumenschutz 4
- Waldränder 9
- Waldrandplanung 9
- WC 14
- Weideunterstände 8
- Weiher und Tümpel 9
- Wohn- und Gewerbezone 3, 5
- Wohnhygiene 14
- Wohnzone Hansihübel 3
- Wohnzone MF Hubelmatt 3, 5
- Wohnzone W1 3, 5
- Wohnzone W1 Hansihübel 5
- Wohnzone W2 3, 5
- Wohnzonen 5
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 6
- Zonenübersicht 3
- Zonenvorschriften 3