

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 20. November 2002 / 26. November 2009

rechtskräftige BNO

ÄNDERUNG Nr. 3
zu Bno/Bo/No vom 18.6.03

Teiländerung BNO 2011, §§ 14 bis 22, 39, 39a, 43a

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
weggelassene Bestimmungen

Mitwirkung vom:

30. Mai 2011 bis 28. Juni 2011

Vorprüfungsbericht vom:

30. September 2011

Öffentliche Auflage vom:

11. Oktober 2011 bis 9. November 2011

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

23. November 2011

Die Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 30. Mai 2012

Der Staatsschreiber:



3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

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

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

§ 15

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ¹ Für 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.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

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

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

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

§ 15

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 in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 16

Speziallandwirtschaftszone
(gemäss Beschluss
Gemeindeversammlung
26. Nov. 2009)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone (I-LWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der im Kulturlandplan als I-LWZ „Aumatte“ bezeichneten Zone in Waldhäusern sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

^{2a} In der Speziallandwirtschaftszone „Pfaffematte“ unmittelbar nördlich der ARA Bünzen sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Diese sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind potenziell gefährdete Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse zu schützen.

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Zulässig sind hingegen bauliche Massnahmen im Interesse der Schutzziele.

³ Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen aus:

- die Riedfläche im Gebiet „Chessler“ (mit Pufferstreifen)
- der Weiher samt Ufergürtel im Gebiet „Mülimatt“ (Biotop Mülimatt)
- der Sumpfwald im Gebiet „Wasserloch“

§ 16

Speziallandwirtschaftszone
(gemäss Beschluss
Gemeindeversammlung
26. Nov. 2009)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone (I-LWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der im Kulturlandplan als I-LWZ „Aumatte“ bezeichneten Zone in Waldhäusern sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

^{2a} In der Speziallandwirtschaftszone „Pfaffematte“ unmittelbar nördlich der ARA Bünzen sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Diese sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind potenziell gefährdete Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse zu schützen.

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen
Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuführen.

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Die Rekultivierungszone bezeichnet die Fläche der Gemeindegrube, deren Nutzung sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde Bünzen richtet. Es besteht das Ziel, durch die schrittweise Renaturierung der heutigen Deponie ein Biotop zu schaffen.

⁵ Der Sumpfwald im Gebiet „Wasserloch“ zeichnet sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht und durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die Bewirtschaftung erfolgt nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus (Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Bedeutung zu schenken. Entwässerungsmassnahmen sind nicht gestattet. Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

⁶ Die im Kulturlandplan als Magerwiesen bezeichneten Flächen bezwecken die Schaffung und Erhaltung von extensiv genutztem Grünland mit zahlreichen, natürlich wachsenden Feldblumen, das als Heuwiese (mit spätem Schnitt) genutzt wird. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Aufforstungen sind nicht gestattet.

⁷ Die im Kulturlandplan dargestellten Uferschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Ufer mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigung. Diese Zone umfasst die bereits bestockten Flächen sowie die Ufer beidseits der Bäche bis zur Grenze der Bachparzellen.

Düngen und Pflügen sowie Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss dem kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz).

⁴ Der Kulturlandplan und der Bauzonenplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
<u>Trockenstandorte</u>	- <u>Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt</u>	- <u>Nutzung als Heuwiese</u> - <u>extensive Bewirtschaftung</u> - <u>Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung</u>
<u>Feuchtstandorte</u>	- <u>Riedwiese / Flachmoor</u> - <u>Laichgebiet, Brutbiotop</u>	- <u>Streuschnitt im Herbst / Winter</u> - <u>Kein Befahren</u>
<u>Uferschutzzonen / -streifen</u>	- <u>Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt</u> - <u>Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich ökologisch aufwerten</u> - <u>Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag</u> - <u>Erhaltung der Funktion als Vernetzungssachse</u>	- <u>Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen</u> - <u>Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern</u> - <u>Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittputz zu entfernen ist</u> - <u>für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 20 BNO)</u> - <u>ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante extensiv bewirtschaften</u>

§ 17a

Naturschutzzone
Wald

Der im Kulturlandplan als Naturschutzzone im Wald bezeichnete Sumpfwald im Gebiet „Wasserloch“ zeichnet sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht und durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die Bewirtschaftung erfolgt nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus (Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Bedeutung zu schenken. Entwässerungsmassnahmen sind nicht gestattet. Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

bisherige Abs. 3, 6 und 7 in neuem Abs. 4 tabellarisch zusammengefasst

bisheriger Abs. 4 aufgehoben

bisheriger Abs. 5 neu eigener § 17a

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 Abs. 1.

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

§ 19

Grundwasser- und
Quellschutzzonen

Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Bauzonen-/ Kulturlandplan eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzzonen 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 § 14 Abs. 1 BNO (Landwirtschaftszone) und § 17 BNO (Naturschutzzonen). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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

bisheriger § 19 aufgehoben

§ 19a (neu)

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ In den senkrecht schraffierten Bereichen nordöstlich von Waldhäusern und östlich von Bünzen sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

3.5 Schutzobjekte

§ 20

- Naturobjekte ¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
- Ufer- und Feldgehölze, Hecken ² Die im Kulturlandplan bezeichneten Ufer- und Feldgehölze (Hecken bzw. Wald) sowie die Ufervegetation sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu unterhalten. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als ein Drittel einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.
- Hochstammbäume ³ Das Landschaftsbild wird von den hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Gefällte und abgehende Bäume sind mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen. Sofern sich daraus eine unzumutbare Erschwerung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergibt, ist ein anderer Standort zulässig.
- ⁴ Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin bei Neu- und Ersatzpflanzungen an die Anschaffungskosten für Jungbäume und deren Schutzeinrichtungen Beiträge ausrichten.
- Besondere Waldränder ⁵ Die Waldränder sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels im Rahmen der waldbaulichen Planung zu verjüngen, stufenförmig anzulegen und mit einem Strauchsaum zu versehen.
- ⁶ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldränder zeichnen sich durch einen biologisch und landschaftlich wertvollen Aufbau aus. Dieser ist durch geeignete Pflegemittel dauernd zu erhalten. Vorgelegte Aufforstungen sind nicht gestattet.
- Naturobjekte (Einzelbäume) ⁷ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden. Für natürlich abgehende Bäume gelten die gleichen Vorschriften wie für hochstämmige Obstbäume (§ 20 Abs. 3).

3.5 Schutzobjekte

§ 20

- Naturobjekte ¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

- ² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
<u>Hecken, Feld- und Ufergehölze</u>	- <u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> - <u>Gliederung der Landschaft</u> - <u>Vernetzungselement</u> - <u>Windschutz</u> - <u>vielfältiger Übergangsbereich</u> - <u>Artenreichtum</u>	- <u>artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten</u> - <u>periodisch zurückschneiden / verjüngen</u> - <u>im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</u> - <u>vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen</u> - <u>markante Bäume nicht entfernen</u>
<u>Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen</u>	- <u>siedlungs- und landschaftsprägendes Element</u>	- <u>Pflege auf lange Lebensdauer</u> - <u>bei natürlichem Abgang ersetzen</u>

- ³ Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin bei Neu- und Ersatzpflanzungen an die Anschaffungskosten für Jungbäume und deren Schutzeinrichtungen Beiträge ausrichten.

bisherige Absätze 3, 5 und 6 aufgehoben

§ 21

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Kulturobjekte | ¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. |
| Bauten unter kantonalem Denkmalschutz | ² Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan mit einem Punktraster versehenen Gebäude stehen unter kantonalem Denkmalschutz. |
| Gebäude mit Substanzschutz | ³ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. |
| Gebäude mit Volumenschutz | ⁴ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 3 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 zu achten. |
- ⁵ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.
- ⁶ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.
- ⁷ Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- oder Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.

§ 21

- | | |
|----------------------------|--|
| Gebäude mit Substanzschutz | ¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan <u>rot</u> bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. |
| Gebäude mit Volumenschutz | ² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen 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 zu achten. |
- ³ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen sowie gegenüber Gewässern und dem Wald unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.
- ⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.
- ⁵ Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- oder Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.

§ 21a

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine, Wegkreuze Brunnen und dgl.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

Bisheriger § 21 Abs. 2 aufgehoben

3.5 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 22

Familiengartenzone
FG

¹ Die Familiengartenzone ist für den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau bestimmt.

² Pro Pächter ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche sowie 6 m² Vordach und eine Firsthöhe von 3m gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen.

³ Bestehende Gebäude in der Familiengartenzone dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

⁴ Das Abstellen von Wohnwagen ist untersagt.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.4 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 22

Familiengartenzone
FG

¹ Die Familiengartenzone ist für den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau bestimmt.

² Pro Pächter ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche sowie 6 m² Vordach und eine Firsthöhe von 3 m gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen.

³ Bestehende Gebäude in der Familiengartenzone dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

⁴ Das Abstellen von Wohnwagen ist untersagt.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

6.2 Umweltschutz

§ 39

Lärmschutz

¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch einen anerkannten Fachmann vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

² Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6.2 Umweltschutz

§ 39

Lärmschutz

¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch einen anerkannten Fachmann vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

² Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

³ In der im Bauzonenplan bezeichneten Flächen Nr. 4, welche die Parzelle Nr. 64 und die Teilparzelle Nr. 307 an der Mühlegasse beinhaltet, müssen lärmempfindlichen Räume von Neubauten gegenüber dem einfallenden Eisenbahnlärm auf die lärmabgewandte Seite hin orientiert sein und von da belüftet werden können oder gesamthaft ist eine nachgewiesene Hinderniswirkung von mindestens 5 dB(A) sicherzustellen.

§ 39a

Hochwasser-
sicherheit

¹ Wer in Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährliche Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, des Ereigniskatasters, der Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann er weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 43a

Aufhebung bisher-
gen Rechts

Durch die Teiländerung BNO 2011 wird der Kulturlandplan vom
10. Dezember 1991 aufgehoben.



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Teiländerung BNO - Speziallandwirtschaftszone Pfaffematte

Erläuterungen

unterstrichener Text

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

unterstrichene Leerschläge ____

weggelassene Bestimmungen

Vorprüfungsbericht vom:

23. September 2010

Öffentliche Mitwirkung / Auflage vom:

6. Oktober 2009 bis 4. November 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 26. November 2009

Gemeindeammann:

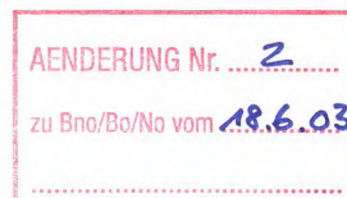
Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 24. März 2010

Der Staatsschreiber:



§ 16

Intensivlandwirtschaftszone

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone (I-LWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenunabhängigen und bodenabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse einschliesslich betriebsnotwendigem Wohnraum im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG dienen.

² In der I-LWZ „Aumatte“ in Waldhäusern sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

§ 16

Speziallandwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone (I-LWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der boden__abhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der im Kulturlandplan als I-LWZ „Aumatte“ bezeichneten Zone in Waldhäusern sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

^{2a} In der Speziallandwirtschaftszone „Pfaffermatte“ unmittelbar nördlich der ARA Bünzen sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Diese sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind potenziell gefährdete Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse zu schützen.

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

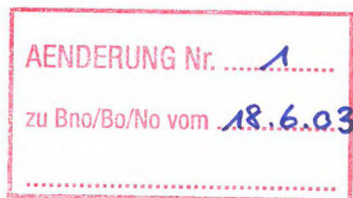


Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 20. November 2002

rechtskräftige BNO



Teiländerung BNO - Arbeitszone Riedzelg Ost

Erläuterungen

unterstrichener Text

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

Öffentliche Auflage vom:

12. August bis 10. September 2008

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

26. November 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. Mai 2009

Der Staatsschreiber:



§ 11

Arbeitszone A

¹ In der Arbeitszone A sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zugelassen. Es dürfen nur einzelne Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, errichtet werden. Andere Wohnbauten sind untersagt.

² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten - vorab der nachbarlichen - Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

³ Bei der Neuerstellung von Gebäuden sowie von Lager- und Verkehrsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Grünflächen anzulegen. Diese müssen mindestens 10% der Grundfläche betragen, wie sie für bauliche Anlagen beansprucht wird. Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall den genauen Flächenanteil. Bäume und Sträucher innerhalb von Verkehrs- und Lagerflächen können gestützt auf einen Bepflanzungsplan als gestaltete Grünflächen angerechnet werden. In der Regel sind die Grünflächen entlang von Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten anzulegen.

§ 11

Arbeitszone A

¹ In der Arbeitszone A sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zugelassen. Es dürfen nur einzelne Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, errichtet werden. Andere Wohnbauten sind untersagt.

² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten - vorab der nachbarlichen - Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

³ Bei der Neuerstellung von Gebäuden sowie von Lager- und Verkehrsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Grünflächen anzulegen. Diese müssen mindestens 10% der Grundfläche betragen, wie sie für bauliche Anlagen beansprucht wird. Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall den genauen Flächenanteil. Bäume und Sträucher innerhalb von Verkehrs- und Lagerflächen können gestützt auf einen Bepflanzungsplan als gestaltete Grünflächen angerechnet werden. In der Regel sind die Grünflächen entlang von Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten anzulegen.

4 In der Arbeitszone Riedzelg Ost gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

- Die Bauten sind architektonisch gut zu gestalten mit einfachen Baukuben und ruhigem Erscheinungsbild. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.5 m ohne darüber liegende Attika.
- Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Zulässig sind einheimische und standortgerechte Pflanzen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten mit Wasser- / Ruderalflächen, Wiesen, Sträuchern, Bäumen usw. Die landschaftliche Einbindung hat mittels hochstämmigen Laubbäumen zu erfolgen.
- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind in Abhängigkeit der Gefahrenstufe geeignete Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft vorzusehen. Die Gemeinde kann wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft ein fachliches Gutachten anordnen sowie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen unter Abwägung sämtlicher Interessen verfügen.
- Die Arbeitszone Riedzelg Ost darf nur zur Erweiterung des an diese Zone grenzenden, ortsansässigen Betriebes genutzt werden.
- Lärmempfindlichen Räume sind nur in Betrieben zugelassen und müssen auf die lärmabgewandte Seite hin orientiert sein und von da belüftet werden können oder eine nachgewiesene Hinderniswirkung von 5 dB(A) gegenüber dem einfallenden Eisenbahnlärm sicherstellen.
- Erfolgt der Baubeginn wesentlicher Neubauten nicht spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft der Arbeitszone Riedzelg Ost, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§§ 14, 15 BNO). Die formelle Umzonung in die Landwirtschaftszone ist mit der nächstfolgenden Zonenplanrevision vorzunehmen.



Gemeinde Bünzen



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

AENDERUNG Nr. 1
vom 27.5.09

AENDERUNG Nr. 2
vom 24.3.10

AENDERUNG Nr. 3
vom 30. Mai 2012

Vorprüfungsbericht vom: 3. Oktober 2002

Öffentliche Auflage vom: 11. Oktober bis 11. November 2002

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 20. November 2002

Der Gemeindeammann:
Urs Aeschlimann



Der Gemeindeschreiber:
Beat Kaufmann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Juni 2003

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich und Pläne	
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	
§ 3 Sondernutzungsplanung	5
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
§ 4 Bauzonen	6
§ 5 Wohnzone 1 W1	7
§ 6 Wohnzone 2 W2	7
§ 7 Wohnzone 3 W3	7
§ 8 Wohn- und Gewerbezone WG	7
§ 9 Dorfzone Bünzen D	7
§ 10 Dorfzone Waldhäusern D	8
§ 11 Arbeitszone A	9
§ 12 Zone für öffentliche Anlagen OeA	9
§ 13 Zone für öffentliche Bauten OeB	9
3.2 Landwirtschaftszone	
§ 14 Landwirtschaftszone	10
§ 15 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	10
§ 16 Intensivlandwirtschaftszone I-LWZ	10
3.3 Schutzzonen	
§ 17 Allgemeines, Naturschutzzonen, Rekultivierungszone Besonderer Waldbestand, Magerwiesen, Uferschutzzone	11
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 18 Landschaftsschutzzone	12
§ 19 Grundwasser- und Quellschutzzonen	12
3.5 Schutzobjekte	
3.5.1 Naturobjekte	
§ 20 Naturobjekte, Ufer- u. Feldgehölze, Hecken, Hochstammobstbäume, Besondere Waldränder, Naturobjekte (Einzelbäume),	12
3.5.2 Kulturobjekte	
§ 21 Kulturobjekte, Bauten unter kantonalem Denkmalschutz, Gebäude mit Substanz- / Volumenschutz	13

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 22 Familiengartenzone FG	14
 4. Definitionen	
4.1 Ausnutzung	
4.1.1 Gewerbe	
§ 23 Gewerbe	14
4.2 Abstände	
§ 24 Mehrlängenzuschlag, Abstände gegenüber dem Kulturland, Schwimmbäder, Teiche	15
§ 25 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	15
4.3 Arealüberbauung	
§ 26 Mindestflächen, AZ-Erhöhung, Abstände	15
 5. Bauvorschriften	
5.1 Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum	
§ 27 Benützung von Privateigentum	16
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 28 Allgemeine Anforderungen	16
§ 29 Energiesparmassnahmen	16
5.3 Wohnhygiene	
§ 30 Ausrichtung der Wohnungen	17
§ 31 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Mehrfamilienhäuser, Balkone, Velos und Kinderwagen, Gewerbliche Raummasse	17
§ 32 Container- und Kompostplätze	18
5.4 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen	
§ 33 Einfriedigungen	18
§ 34 Bodensicherung, Stützmauern	18

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6. Schutzvorschriften	
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	
§ 35 Ortsbildschutz, Gebiete „Helgehüslar / Hausi“, Sonnenkollektoren	18
§ 36 Dachform, Dachfensterkonstruktion, Dachaufbauten	19
§ 37 Aussenraumgestaltung, Materialablagerungen, Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen, Baulücken	20
6.2 Umweltschutz	
§ 38 Einwirkungen	20
§ 39 Lärmschutz	21
7. Vollzug und Verfahren	
§ 40 Zuständigkeit	21
§ 41 Gebührenreglement	21
§ 42 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	22
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 43 Aufhebung bisherigen Rechts	23
9. Anhang	
Verzeichnis der Kultur- und Schutzobjekte	
9.1 Objekte unter kantonalem Denkmalschutz	24
9.2 Kommunale Schutzobjekte	24
9.2.1 Gebäude mit Substanzschutz	24
9.2.2 Kulturobjekte	25
9.2.3 Naturobjekte	25
9.2.4 Landschaftsschutz – Kerngebiete	26

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

1. Geltungsbereich und Pläne

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- 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 M 1:2'500 sowie der Kulturlandplan M 1:5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie sind auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht offenzuhalten.

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan M 1:2'500 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Vollgeschoss	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Gebäudelänge ohne Mehrl. Zuschlag	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
							klein	gross		
Wohnzone 1	W 1 gelb	0.45	2	7.0	11.5	15 m	4 m	8 m	II	§ 5
Wohnzone 2	W 2 orange	0.55	2	7.5	12.0	15 m	4 m	8 m	II	§ 6
Wohnzone 3	W3 rot	0.60	3	10.0	15.0	30 m	6 m	12 m	II	§ 7
Wohn- u. Gewerbezone	WG orange schraffiert	0.60	2	8.0	12.5	30 m	4 m	8 m	III	§ 8
Dorfzone Bünzen	D braun	(0.70)	(3)	0	0	--	(4 m)	(4 m)	III	§ 9
Dorfzone Waldhäusern	D braun	(0.60)	(2)	0	0	--	(4 m)	(4 m)	III	§ 10
Arbeitszone	A violett	0	0	0	0	--	0	0	III	§ 11
Zone für öff. Anlagen	OeA dunkelgrün	0	0	0	0	--	0	0	II	§ 12
Zone für öff. Bauten	OeB grau	0	0	0	0	--	0	0	II	§ 13
Familiengartenzone	FG grün								III	§ 14

² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

³ Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Die eingeklammerten Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 5

Wohnzone 1 W1

Die Wohnzone W 1 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mit einer allfälligen Einliegerwohnung bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 6

Wohnzone 2 W2

Die Wohnzone W 2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für kleinere Mehrfamilienhäuser bis vier Wohnungen und Reihenhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 7

Wohnzone 3 W3

Die Wohnzone W 3 ist für den Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern bestimmt. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gestatten. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen.

§ 8

Wohn- und
Gewerbezone WG

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

² Lager im Freien dürfen in der Höhe 3.50 m nicht überschreiten.

³ Eine angemessene Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sowie eine zurückhaltende Farbgebung von Dach und Fassaden haben eine gute Eingliederung in die Umgebung sicherzustellen. Mindestens 10 % der Parzellenfläche müssen als Grünfläche gestaltet werden.

§ 9

Dorfzone Bünzen D

¹ Die Dorfzone D Bünzen ist charakterisiert durch die vorhandenen Landwirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe, deren Erscheinung durch Gebäude in Misch- und Massivbauweise und mit hohen ziegelgedeckten Satteldächern bestimmt ist. Neubauten haben sich dieser Bauweise sinnvoll anzupassen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist besonders Rücksicht zu nehmen.

² Gestattet sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, welche den Immissionsvorschriften entsprechen.

³ Grenzabstände, Geschosshöhen, Ausnutzungsziffer sowie Grösse und Anordnung von Parkflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Massgebend ist dabei die Erhaltung und Erneuerung des Ortsbildes (Richtwerte siehe BNO § 4).

§ 10

Dorfzone Waldhäusern D	¹ Die Dorfzone D Waldhäusern bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes von regionaler Bedeutung mit der mehrheitlich noch gut erhaltenen bäuerlichen Bausubstanz sowie eine massvolle bauliche Weiterentwicklung, welche den Anliegen des Ortsbild- und Denkmalschutzes angemessen Rechnung trägt.
Prioritäten	² Bei sämtlichen Bauvorhaben gelten die folgenden Prioritäten: Umbau vor Ersatzbau und Ersatzbau vor Neubau.
Nutzung	³ Gestattet sind Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe, welche den Immissionsvorschriften entsprechen.
Beratung	⁴ Sämtliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat bei Beginn der Planungsphase schriftlich zu melden, damit eine Beratung in ortsbildschützerischer Hinsicht erfolgen kann.
Umgebungsgestaltung Bepflanzung	⁵ Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung haben auf den Charakter des Ortsbildes Waldhäusern Rücksicht zu nehmen.
Nachweis Denkmalschutz Ortsbildschutz	⁶ Baugesuche für Neu-, An- und Ersatzbauten sowie (falls das äussere Erscheinungsbild betroffen ist) für Zweckänderungen und Umbauten sind dem Gemeinderat durch einen neutralen Fachexperten oder der Kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz überprüfen zu lassen.
Abbruch	⁷ Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- oder Anlage die Erstellung des Ersatzbaus durch eine rechtskräftige Baubewilligung gesichert ist.
Baukörper	⁸ Es sind einfache Baukörper anzustreben, die sich in den Dimensionen und in ihrer räumlichen Stellung an den bereits bestehenden, für das Ortsbild typischen Baukörpern orientieren. Dies gilt insbesondere für Ersatzbauten. Neubauten dürfen nicht dominierend in Erscheinung treten und sind normalerweise freistehend zu konzipieren. Eine gestaffelte Bauweise ist unerwünscht.
Räumliche Lage	⁹ Der Gemeinderat kann die räumliche Lage und Ausdehnung von Neu- und Ersatzbauten vorschreiben, falls übergeordnete Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes dies erfordern.
Ausnützung	¹⁰ Grenzabstände, Geschosshöhen, Gebäude- und Strassenabstände, Ausnützungsziffer sowie Grösse und Anordnung von Parkflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung der Bausubstanz und der bestehenden Bebauungsstruktur (Richtwerte siehe BNO § 4).
Gestaltung	¹¹ Die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen hat mit den für den Ortsteil Waldhäusern charakteristischen Formen, Farben und Materialien – unter spezieller Beachtung der Gestaltung der Dachlandschaft – zu harmonisieren.

§ 11

Arbeitszone A

¹In der Arbeitszone A sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zugelassen. Es dürfen nur einzelne Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, errichtet werden. Andere Wohnbauten sind untersagt.

²Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfällig weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

³Bei der Neuerstellung von Gebäuden sowie von Lager- und Verkehrsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Grünflächen anzulegen. Diese müssen mindestens 10 % der Grundfläche betragen, wie sie für bauliche Anlagen beansprucht wird. Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall den genauen Flächenanteil. Bäume und Sträucher innerhalb von Verkehrs- und Lagerflächen können gestützt auf einen Bepflanzungsplan als gestaltete Grünflächen angerechnet werden. In der Regel sind die Grünflächen entlang von Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten anzulegen.

§ 12

Zone für öffentliche Anlagen OeA

Die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen bestimmt.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten OeB

¹Die Zone für öffentliche Bauten (OeB) ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und dazugehörige Anlagen bestimmt.

²Bauten in dieser Zone haben sich in Bezug auf Abmessungen und Abstände den Bestimmungen der angrenzenden Zonen anzupassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstokkung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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

§ 15

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

¹ Für 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 Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei 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 gemäss LSV.

§ 16

Intensivlandwirtschafts-zonen

¹ Die Intensiv-Landwirtschaftszone (I-LWZ) sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse einschliesslich betriebsnotwendigem Wohnraum im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG dienen.

² In der I-LWZ „Aumatte“ in Waldhäusern sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Allgemeines	¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Zulässig sind hingegen bauliche Massnahmen im Interesse der Schutzziele.
Naturschutzzonen	³ Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen aus: - die Riedfläche im Gebiet „Chessler“ (mit Pufferstreifen) - der Weiher samt Ufergürtel im Gebiet „Mülimatt“ (Biotop Mülimatt) - der Sumpfwald im Gebiet „Wasserloch“
Rekultivierungszone	⁴ Die Rekultivierungszone bezeichnet die Fläche der Gemeindegrube, deren Nutzung sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde Bünzen richtet. Es besteht das Ziel, durch die schrittweise Renaturierung der heutigen Deponie ein Biotop zu schaffen.
Besonderer Waldbestand	⁵ Der Sumpfwald im Gebiet „Wasserloch“ zeichnet sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht und durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die Bewirtschaftung erfolgt nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus (Beschränkung auf standortheimische Arten). Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Bedeutung zu schenken. Entwässerungsmassnahmen sind nicht gestattet. Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan festgelegt.
Magerwiesen	⁶ Die im Kulturlandplan als Magerwiesen bezeichneten Flächen bezwecken die Schaffung und Erhaltung von extensiv genutztem Grünland mit zahlreichen, natürlich wachsenden Feldblumen, das als Heuwiese (mit spätem Schnitt) genutzt wird. Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Aufforstungen sind nicht gestattet.
Uferschutzzone	⁷ Die im Kulturlandplan dargestellten Uferschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Ufer mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigung. Diese Zone umfasst die bereits bestockten Flächen sowie die Ufer beidseits der Bäche bis zur Grenze der Bachparzellen. Düngen und Pflügen sowie Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss dem kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz).

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 Abs. 1

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

§ 19

Grundwasser- und
Quellschutzzonen

Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Bauzonen-/ Kulturlandplan eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 20

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Ufer- und Feldgehölze,
Hecken

² Die im Kulturlandplan bezeichneten Ufer- und Feldgehölze (Hecken bzw. Wald) sowie die Ufervegetation sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu unterhalten. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als ein Drittel einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

Hochstammobstbäume

³ Das Landschaftsbild wird von den hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Gefällte und abgehende Bäume sind mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen. Sofern sich daraus eine unzumutbare Erschwerung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergibt, ist ein anderer Standort zulässig.

	⁴ Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin bei Neu- und Ersatzpflanzungen an die Anschaffungskosten für Jungbäume und deren Schutzeinrichtungen Beiträge ausrichten.
Besondere Waldränder	⁵ Die Waldränder sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels im Rahmen der waldbaulichen Planung verjüngen, stufenförmig anzulegen und mit einem Strauchsaum zu versehen.
	⁶ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldränder zeichnen sich durch einen biologisch und landschaftlich wertvollen Aufbau aus. Dieser ist durch geeignete Pflegemittel dauernd zu erhalten. Vorgelagerte Aufforstungen sind nicht gestattet.
Naturobjekte (Einzelbäume)	⁷ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden. Für natürlich abgehende Bäume gelten die gleichen Vorschriften wie für hochstämmige Obstbäume (§ 20 Abs. 3).

3.5.2 Kulturobjekte

§ 21

Kulturobjekte	¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
Bauten unter kantonalem Denkmalschutz	² Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan mit einem Punktraster versehenen Gebäude stehen unter kantonalem Denkmalschutz.
Gebäude mit Substanzschutz	³ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.
Gebäude mit Volumenschutz	⁴ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 3 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 zu achten.
	⁵ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁶Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁷Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- oder Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

Familiengartenzone FG

¹Die Familiengartenzone ist für den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau bestimmt.

²Pro Pächter ist ein Gerätenhaus mit höchstens 6 m² Grundfläche sowie 6 m² Vordach und eine Firsthöhe von 3m gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen.

³Bestehende Gebäude in der Familiengartenzone dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

⁴Das Abstellen von Wohnwagen ist untersagt.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

4. Definitionen

4.1 Ausnutzung

4.1.1 Gewerbe

§ 23

Gewerbe

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

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

4.2 Abstände

§ 24

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

² Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzung verringert werden.

Abstand gegenüber dem Kulturland

³ Gegenüber dem Kulturland ist bei Neubauten für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

⁴ Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

Schwimmbäder, Teiche

⁵ Für Schwimmbäder, Teiche u. ä. gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Sie sind gebührend abzusichern.

§ 25

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

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

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (bei Einhaltung des Gebäudeabstandes) zulässig.

4.2 Arealüberbauung

§ 26

Mindestflächen

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

W2 und WG 2'000 m²

W3 3'000 m²

AZ-Erhöhung

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen bei Arealüberbauungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

Zone	W2	WG	W3
AZ	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
Geschosszahl	+ 0	+ 1	+ 1

Abstände

³ Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum

§ 27

Benützung von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 28

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 überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 29

Energiesparmassnahmen

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 und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 30

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.

§ 31

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
Raumhöhe

- Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Bodenfläche mindestens 10 m²
- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche mind. 0.80 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Keller- und Nebenräume
Raumhöhe

mind. 2.20 m

Mehrfamilienhäuser

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

Balkone

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

Velos und Kinderwagen

³In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Gewerbliche Raummasse

⁴Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

§ 32

Container- und Kompost-
plätze

Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen müssen für die Kehr- und Grün-
gutentsorgung nötigen Container und Containerplätze bereitgestellt werden.

5.4 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

§ 33

Einfriedigungen

Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 0.60 m an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

§ 34

Bodensicherung

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

Stützmauern

² Stützmauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 35

Ortsbildschutz

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

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

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 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.

³Auf bestehende Gebäudeeinheiten, Gebüschgruppen und Baumgruppen, historisch wertvolle Bauten, Wegkreuze usw. ist bei Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen.

Gebiete
„Helgehüsler / Hausi“

⁴Alle Gebäude im Gebiet des Punktrasters „Helgehüsler“ (im kommunalen Überbaungsplan vom Oktober 1983 enthalten) sowie im gesamten, östlich angrenzenden Teil der Wohnzone W2 im Gebiet „Helgehüsler“ und in der gesamten Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Hausi“ haben sich in Bezug Stellung, Form, Dachform und Dachneigung, Material, namentlich Bedachungsmaterial, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihrer Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat hat durch einen neutralen Fachexperten überprüfen zu lassen, ob die Projekte für Gebäude ins Quartierbild passen.

Sonnenkollektoren

⁵Mit dem Auf- und Einbau von Sonnenkollektoren ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Gebäude und der Umgebung anzustreben. Um störende Spiegelungen (Reflexionen) zu verhindern, können geeignete Gegenmassnahmen (z.B. diffus reflektierende Kollektorfläche) angeordnet werden.

§ 36

Dachform

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. In den Zonen W 1, W 2, W 3, WG, und OeB sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° gestattet, davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

Dachfensterkonstruktion

²Dachfensterkonstruktionen wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen nicht störend wirken. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

Dachaufbauten ³ Die Länge von Dachaufbauten darf höchstens ein Drittel der Dachlänge des Wohnteils betragen.

§ 37

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

² 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.

Materialablagerungen ³ Baubewilligungspflichtige Ablagerung von Material, insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind für eine Dauer von mehr als 2 Monaten nur in der Gewerbezone zulässig.

Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen ⁴ Durch Brand, Elementar- oder andere Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.

Baulücken ⁵ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 38

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.

§ 39

Lärmschutz

¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch einen anerkannten Fachmann vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Bauseuchungsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

² Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 40

Zuständigkeit

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

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

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 41

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

§ 42

¹ Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege, den Unterhalt und für Entschädigungen der Schutzzonen und –objekte erlassen.

² Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und –objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.

³ Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

Aufhebung bisherigen
Rechts

§ 43

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau und Nutzungsordnung vom 21. Dezember 1993
- b) Ergänzung vom 24. Oktober 1995 „Gätnereizone Aumatte“
- c) Ergänzung vom 08. August 2001 „Arbeitszone Riedzelg“

9. Anhang

Verzeichnis der Kultur- und Schutzobjekte

9.1 Objekte unter kantonalem Denkmalschutz, § 21 Abs. 2 BNO

Inventar Objekt Nr.	Objektyp	Lagebezeichnung
50 / 1	Kath. Pfarrkirche, 1860/61	Bünzen
51 / 2	Nothelferkapelle, 1748	Im Winkel
52 / 3	St. Anna Kapelle, 19. Jh.	Waldhäusernstrasse
A 59 / 4	Wegkreuz, 1682	Dorfstrasse, Waldhäusern
57 / 5	Wegkreuz, 1691	Dorfstrasse „Rest. Hirschen“
53 / 7	Freienhof, 1807	Bremgartenstrasse
C 54 / 8	Fabrikantenhaus, 1835-37	Rütihof
A 56 / 9	Bauernhaus, 1819	Grundhof, Waldhäusern
55 / 10	Fähnrichhaus, 1668	Waldhäusern

9.2 Kommunale Schutzobjekte

9.2.1 Gebäude mit Substanzschutz, § 21 Abs. 3 BNO

Inventar Objekt Nr.	Objektyp	Lagebezeichnung
901	Pfarrhaus, 1866	Chilerain 2
902	Bauernhaus, 902	Dorfstrasse 25
903	Gasthaus „Zum Hirschen“, 1800	Dorfstrasse 17
904	Bauernhaus, 1802	Bünzstrasse 3
905	Bauernhaus, um 1800	Dorfstrasse 15
906	Wohnhaus, um 1800	Mühlegasse 4
907	Wohnhaus, 17. Jh.	Dorfstrasse 16C
908	Wohnhaus, um 1800	Dorfstrasse 8
910	Wohnhaus, 1668	Unterdorfstr. 8, Waldhäusern
911	Wohnhaus, 1852	Dorfstrasse 6, Waldhäusern
912	Bauernhaus, 1895	Dorfstrasse 4, Waldhäusern

9.2.2 Kulturobjekte, § 21 Abs. 1 BNO

Inventar Objekt Nr.	Objekttyp	Lagebezeichnung
58 / 913D	Wegkreuz, 1780	Chilefeld
A 60 / 913C	Wegkreuz, 1697	Grossächer
B 61	Aussichtspunkt	Glanzgrüt
B 62	Aussichtspunkt	Haulihof
A 63	Aussichtspunkt	Hässel
64 / 913B	Wegkreuz, 1905	Stapfacher
65 / 913A	Wegkreuz, 1780	Kirche

9.2.3 Naturobjekte, § 20 BNO

Inventar Objekt Nr.	Objekttyp	Lagebezeichnung
1	Feuchtgebiet	Chessler
2	Fliessgewässer, Ufer	Bünz
A 3	Halbtrockenstandort	Hässel
A 4	Waldrand	Hässel
A 5 a, b	Wiesenböschung, Einzelbäume	Waldhäusern
A 6 a, b	Einzelbäume	Grossäcker
A 7	Hecke	Grossäcker
A 8	Hecke, Wiesenbord	Grossäcker
A 9	Waldrand	Hüslirain
10	Waldbiotop	Hüslirain
11	Waldrand	Sodbreiti
12	Feldgehölz	Moosmatte
13 a, b	Einzelbäume	Moosmatte
14 a, b	Einzelbäume	Speckacher, Widme
15	Einzelbaum	Langmatte
16 a, b, c	Einzelbäume	Chilefeld
17	Bahnböschung	Seck
18	Alte Grube	Tillifuess
19	Einzelbaum	Widme
20	Hecke, Böschung	Weierweid
21	Einzelbäume	Girenächer
B 22 a - f	Halbtrockenstandorte	Rebberg, Glanzgrüt
B 23	Hecke	Rebberg

Inventar Objekt Nr.	Objekttyp	Flurname
B 24	Hecke	Rebberg
B 25	Hecke	Haulihof
B 26	Grubenrand	Glanzgrüt
B 27 a, b	Wiesenböschungen	Glanzgrüt
B 28	Einzelbäume, Baumgruppen	Rebberg
B 29	Halbtrockenwiese	Leigrueb
30	Waldrand	Luchli
31	Halbtrockenstandort	Luchli, Schützenstand
C 32 a, b	Einzelbaum, Baumgruppen	Rütihof
C 33 a, b	Hecke, Obstbäume	Rütihof, Mülacker
C 34	Feuchtgebiet, Magerwiese	Mülimatt
C 35	Hecke	Brunnmatt
C 36 a, b	Einzelbäume, Baumgruppen	Mülimatt
37 a, b	Einzelbaum, Baumgruppen	Unterdorf
38	Einzelbaum	Freienhof
D 39 a, b	Waldrand, Obstbäume	Schybeweide
D 40	Halbtrockenstandort	Panoramaweg
E 41	Hecke, Wiesenböschung	Schachemöser
E 42 a, b	Einzelbaum, Baumgruppen	Schache
E 43	Fliessgewässer	Schwarzgrabe
44	Fliessgewässer	Wissebach
45	Wald	Wasserloch

9.2.4 Landschaftsschutz - Kerngebiete

Inventar Objekt Nr.	Objekttyp	Lagebezeichnung
A 100	Landschaftsschutz-Kerngebiet	Hässel, Maiäcker, Gross- äcker, Rütifeld
B 101	Landschaftsschutz-Kerngebiet	Rebberg, Paradis, Leigrueb
D 103	Landschaftsschutz-Kerngebiet	Althau, Schybeweide, Hölzliweid
E 104	Landschaftsschutz-Kerngebiet	Schache