



GEMEINDE GELTWIL

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 4. September 1998

Öffentliche Auflage vom: 28. September bis 28. Oktober 1998

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 20. November 1998

Der Gemeindeammann:

W. Strebel

Willi Strebel



Die Gemeindeschreiberin:

M. Klauz

Margrit Klauz

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 21. März 2000

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

J. Fink

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich und Pläne	
§ 1 Geltungsbereich, Bauzonen- und Kulturlandplan	1
§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2. Raumplanung	
§ 3 Sondernutzungsplanung	1
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
§ 4 Bauzonen	1
§ 5 Wohnzone W	2
§ 6 Kernzone K	2
§ 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	2
3.2 Landwirtschaftszone	
§ 8 Landwirtschaftszone	2
§ 9 Bauten in der Landwirtschaftszone	2
3.3 Schutzzonen	
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	
§10 Naturschutzzone Hinterrüti, Naturschutzumgebungszone, Magere Böschung	3
3.3.2 Naturschutzzonen im Wald	
§11 Naturschutzzone, Naturschutzzone Hinterrütiwald, Besondere Waldgebiete (Bachtobel)	3
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§12 Landschaftsschutzzone	4
3.5 Schutzobjekte	
§13 Hecken, Feld- und Ufergehölze	4
§14 Waldrand	4
§15 Hochstammobstbestände	4
§16 Feuchtgebiet	4
§17 Uferschutzstreifen	5
§18 Baumgruppe, Einzelbaum	5
§19 Kulturobjekte	5

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18. RPG

§20 Weilerzone	5
----------------	---

4. Definitionen

4.0 Allgemeines

§21 Firsthöhe	6
---------------	---

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§22 Ausnützungsziffer	6
-----------------------	---

4.1.2 Gewerbe

§23 Gewerbe	6
-------------	---

4.2 Abstände

§24 Ungleichverteilung der Grenzabstände	7
--	---

4.3 Arealüberbauung

§25 Arealüberbauung	7
---------------------	---

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§26 Benützung von Privateigentum, Hydranten und Schieber, March- und Vermessungszeichen, Weg- und Entwässerungsanlagen	7
§27 Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen	7

5.2 Technische Bauvorschriften

§28 Allgemeine Anforderungen	8
§29 Energiesparmassnahmen	8

5.3 Wohnhygiene

§30 Ausrichtung der Wohnungen	8
§31 Raumhöhe, Fensterfläche	8

5.4 Mehrfamilienhäuser

§32 Nebenräume	8
§33 Abstellräume für Velos, Kinderwagen	8
§34 Spielplätze	9

5.5 Einfriedigungen und Stützmauern, Bepflanzungen

§35 Einfriedigungen, Bepflanzungen	9
§36 Bodensicherung, Stützmauern	9

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§37 Ortsbildschutz	9
§38 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachdurchbruch, Schneefangvorrichtung	10
§39 Aussenraumgestaltung	10

6.2 Umweltschutz

§40 Einwirkungen	10
§41 Lärmschutz	11
§42 Grundwasser- und Quellschutzzonen	11

7. Vollzug und Verfahren

§43 Zuständigkeit	11
§44 Vollzug Naturschutz	11
§45 Gebühren	11

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§46 Aufhebung bisherigen Rechts	11
---------------------------------	----

9. Anhang

Liste der Schutzobjekte

Ziff. 1	Naturobjekte	12
Ziff. 2	Kulturobjekte	12

1. Geltungsbereich und Pläne

§ 1

- Geltungsbereich** 1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- 3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- Bauzonen- und Kulturplan** 4 Der Bauzonenplan 1:2000 sowie der Kulturlandplan 1:5000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie sind auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offenzuhalten. Reproduktionen des Planes in kleinerem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

- Übergeordnetes Recht** 1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- 2 Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

- Sondernutzungsplanung** Die im Bauzonenplan schwarz bandierte Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

- Bauzonen** 1 Der Bauzonenplan 1:2000 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnüt- zungsziffer	Gebäude- höhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeitsstufe	Zonenvor- schriften
Wohnzone	W gelb	0,40	7 m	4 m	8 m	II	§ 5
Kernzone	K braun	(0,60)	10 m	4 m	4 m	III	§ 6
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	OeBA grau	0	0	0	0	II	§ 7

- 2 Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die eingeklammerten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

	§ 5
Wohnzone W	Die Wohnzone W ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
	§ 6
Kernzone K	Die Kernzone K ist charakterisiert durch die vorhandenen Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, deren bauliche Erscheinung durch Massivbauweise und hohe, ziegelgedeckte Satteldächer bestimmt wird. Neubauten haben sich dieser Bauweise sinnvoll anzupassen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist besondere Rücksicht zu nehmen. Sie ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt. Ortsbild- und Denkmalschutz sind in §§ 36 bis 38 umschrieben.
	§ 7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. 2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften sinngemäss einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszone

	§ 8
Landwirtschaftszone	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. 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.
	§ 9
Bauten 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 Wohn- Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, im Minimum jedoch 4 m. 3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 10

Naturschutzzone Hinterrüti	1 Die Naturschutzzone Hinterrüti dient der Erhaltung und Entwicklung der schutzwürdigen und seltenen Pflanzen der Feuchtwiese. 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, sofern sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. Im übrigen sind auch Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, das Anlegen von Baumschulen und Weihnachtsbaumkulturen sowie Aufforstung untersagt. 3 Für das unmittelbar an die Naturschutzzone angrenzende Wäldchen ist, via Bewirtschaftung, mittelfristig eine standortheimische Artenzusammensetzung anzustreben. § 11 Abs. 5 gilt sinngemäss.
Naturschutzumgebungszone	4 Bei der Naturschutzumgebungszone handelt es sich um eine zweischürige Futterwiese. Das Beweiden ist gestattet. Nicht erlaubt hingegen, ist das Ausbringen von Flüssigdüngern.
Magere Böschung	5 Die im Kulturlandplan bezeichneten mageren Böschungen sind als solche zu erhalten und entsprechend extensiv zu bewirtschaften. Nicht gestattet ist insbesondere jegliche Düngung.

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 11

Naturschutzzone	1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besondere Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. 2 Die Bestände sind soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.
Naturschutzzone Hinterrütiwald	3 Das Feuchtgebiet im Hinterrütiwald mit seiner standortheimischen Artenzusammensetzung ist zu erhalten. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist untersagt. Es dürfen keine zusätzlichen Entwässerungsanlagen gebaut werden.
Besondere Waldgebiete (Bachtobel)	4 Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldgebiete des Sööriker-, des Hofstettentobels und des Rossweidbaches zeichnen sich durch einen naturnahen Bestandesaufbau mit schützenswerter Krautschicht aus, welche erhalten werden sollen. 5 Mit der Bewirtschaftung sind mehrschichtige Bestandesstrukturen mit nach Möglichkeit standortheimischer Baumartenzusammensetzung anzustreben. Bei Pflege- und Durchforstungsarbeiten sind die Laubholzarten zu fördern. 6 Wasserbauliche Massnahmen sind nur in zwingenden Fällen gestattet und streng naturnah auszuführen 7 Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Förster.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 12

Landschaftsschutzzone

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.

2 Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 8 Abs. 1 BNO.

3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder zur Sicherung von verschiedenen Objekten, wie Strassen oder Rutschgebiete, notwendig sind.

3.5 Schutzobjekte

§ 13

Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie die Ufervegetation sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt werden.

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

3 Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Die Artenvielfalt (insbesondere die Dornensträucher) ist zu erhalten resp. durch entsprechende Pflegemassnahmen zu fördern.

4 Für die Erteilung einer Rodungsbewilligung gelten die Bestimmungen des Natur- und Landschaftsschutzdekretes.

§ 14

Waldrand

Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Waldmantels mit Strauchsaum sind die Waldränder, soweit dies biologisch sinnvoll ist, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen. Der Waldsaum darf dabei nicht auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ausgedehnt werden.

§ 15

Hochstammobstbestände

1 Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

2 Die Gemeinde kann via Verträge Beiträge ausrichten.

§ 16

Feuchtgebiet

Die im Kulturlandplan symbolisch dargestellten kleinflächigen Feuchtstellen sind zu erhalten. Ihre Nutzung beschränkt sich auf den herbstlichen Schnitt. Auf dem angrenzenden Streifen von 3 m Breite (ab Böschungsoberkante) sind sowohl Umbruch als auch Düngung untersagt.

§ 17

- Uferschutzstreifen** 1 Die Uferschutzstreifen bezwecken die Erhaltung der Ufer mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz der Gewässer vor Verunreinigung.
- 2 Sie umfassen beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie für die nicht bestockten Partien einen Streifen von 1 m resp. 3 m Breite (im Kulturlandplan symbolisch dargestellt), gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.
- Untersagt sind Umbruch sowie weitere Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung.
- Für die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln gelten die Bestimmungen der eidg. Stoffverordnung (StoV). Die Streifen (der nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche) können als Heuwiese genutzt werden.

§ 18

- Baumgruppe, Einzelbaum** Die im Kulturlandplan aufgeführte Baumgruppe beim Schlachtdenkmal sowie speziell bezeichnete Bäume dürfen nicht beseitigt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige neue Bäume zu ersetzen.

§ 19

- Kulturobjekte** Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind zu erhalten und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 20

- Weilerzone** 1 Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Isenbergswil unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters. Gebäude in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
- Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- Zweckänderung** 2 Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garage in die bestehenden Haupt- und Nebengebäude integriert werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung darf durch die Zweckänderungen nicht beeinträchtigt werden.
- Die im Kulturlandplan schwarz bezeichneten Gebäude unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- Gestaltung** 3 In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei ins Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.
- Bauliche Massnahme** 4 Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude haben eine Ortsbauliche, bauhistorische resp. architektonische Bedeutung. Ein Abbruch kann nur bewilligt werden, wenn die Erhaltung des Gebäudes nicht mehr zumutbar ist. Ein Ersatzbau am bisherigen Standort mit den grundsätzlich bisherigen Aussenmassen und mit dem grundsätzlich bisherigen Erscheinungsbild ist erwünscht.

Neubauten, Anbauten	5 Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Anbauten sind nur dann erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Maximale Nutzung	6 Der Gemeinderat legt die maximal zulässige Nutzung nach Art und Umfang verbindlich fest. Nebst Aspekten des Ortsbildschutzes sowie der Denkmalpflege sind dabei auch soziale und wirtschaftliche Überlegungen miteinzubeziehen.
Dachlandschaft	7 Die Gestaltung der Dachlandschaft erfordert besondere Beachtung (§ 37 BNO).
Baumasse	8 Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.
Umgebung	9 Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
Weitere Gebäude	10 Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Weilervorschriften unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Lärmempfindlichkeitsstufe	11 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

4.0 Allgemeines

§ 21

Firsthöhe	Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus der max. zulässigen Gebäudehöhe (§ 4 BNO), erhöht um das Mass der Dachhöhe, welche aus einem symmetrischen Dach von höchstens 45% Neigung resultiert.
-----------	---

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 22

Ausnützungsziffer	Räume in Attika- und Dachgeschossen (letztere bis auf eine maximale Kniestockhöhe von 1.20 m) werden nicht angerechnet.
-------------------	---

4.1.2 Gewerbe

§ 23

Gewerbe	1 Als 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. 2 Als 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.
---------	---

4.2 Abstände

§ 24

- Ungleichverteilung der Grenzabstände
- 1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.
 - 2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.3 Arealüberbauung

§ 25

- Arealüberbauung
- Arealüberbauungen sind in der Zone W zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn 2'000 m² zusammenhängende, anrechenbare Landfläche zur Verfügung steht.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 26

- Benützung von Privateigentum
- 1 Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
 - 2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen ist.
 - 3 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
- Hydranten und Schieber
- 4 Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.
- March- und Vermessungszeichen
- 5 Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 eidg. StGB). Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist vorgängig dem Nachführungsgeometer Mitteilung zu machen.
- Weg- und Entwässerungsanlagen
- 6 Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenrand ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
Ist das March mehr als 50 cm vom Strassenrand entfernt darf der Boden nur bis zum March bearbeitet werden.

§ 27

- Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen
- Bäume, Sträucher und lebende Hecken dürfen den Verkehr auf den Strassen, die Sicht, die Strassenbeleuchtung sowie Strassentafeln und Verkehrssignale nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann nach erfolgloser schriftlicher Mahnung des Grundeigentümers auf dessen Kosten das Zurückschneiden oder Entfernen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken anordnen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 28

Allgemeine
Anforderungen

1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Materiel 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

Energiesparmass-
nahmen

1 Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, 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 Vorschriften 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

Raumhöhe,
Fensterfläche

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen:

Raumhöhe

-Vollgeschoss

mind. 2,30 m

-Dachgeschoss

mind. 2,30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche

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

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

5.4 Mehrfamilienhäuser

§ 32

Nebenräume

In Mehrfamilienhäusern sind trockene Abstellräume von mindestens 4 m² pro Wohnung zu schaffen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum (Estrich) fehlt, sind sie auf den Geschossen anzuordnen.

§ 33

Abstellräume für
Velos, Kinderwagen

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

§ 34

Spielplätze	Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind gut besonnte Spielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.
-------------	--

5.5 Einfriedigungen und Stützmauern, Bepflanzungen

§ 35

Einfriedigungen	1 Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze, gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen. 2 Gegenüber dem Kulturland und in den Nichtbauzonen gelten die Vorschriften des EGZGB. 3 Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des dadurch verursachten Schadens.
Bepflanzungen	4 Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften des EGZGB.

§ 36

Bodensicherung	1 Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.
Stützmauern	2 Stützmauern sind diskret der Umgebung anzupassen. Werden sie in Zusammenhang mit einer Baute errichtet, so sind sie in der Gesamtgestaltung miteinzubeziehen. 3 Der Gemeinderat kann ein Gesuch ablehnen, wenn die Stützmauer nicht zwingend ist und sie eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen würde. 4 Stützmauern bis zu 1,20 m Höhe dürfen an die Parzellengrenzen, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden. Höhere Mauern müssen um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze, mindestens aber 60 cm, zurückversetzt werden. 5 Gegenüber öffentlichen und privaten Strassen gelten für Stützmauern die selben Abstände wie für Einfriedigungen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§37

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

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 38

Dachgestaltung	1 Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
Dachneigung	2 Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 20 ° und 45 ° liegen. Dächer mit mehr als 60 ° Neigung gelten als Fassaden (Gebäudehöhe).
Dachdurchbruch	3 In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Zusätzliche kleine Dachflächenfenster (bis 0,5 m ² Rohlichtmass) sind gestattet, wenn die Dachfläche mehrere Geschosse beinhaltet.
Schneefangvorrichtung	4 Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 39

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. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. 2 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
----------------------	---

6.2 Umweltschutz

§ 40

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 Eigentümer 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.
--------------	---

§ 41

Lärmschutz

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

§ 42

Grundwasser- und
Quellschutzzonen

Bei allen Bauvorhaben ist den Schutzreglementen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Nutzung in den Schutzarealen ist in den Schutzzonenreglementen bestimmt. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

7. Vollzug und Verfahren

§ 43

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 / Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 44

Vollzug Naturschutz

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

§ 45

Gebühren

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 46

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung von 27.9.1975 aufgehoben.

9. Anhang

Liste der Schutzobjekte

<u>Obj. Nr.</u>	<u>Objektyp</u>	<u>Lagebezeichnung</u>	
1. Naturobjekte			
26	Eiche	Hymelrych	
2. Kulturobjekte			
35	Sonderbundsdenkmal	Freudhof	
36	Kapelle	Dorfstrasse	Unter kant. Denkmalschutz
37	Kreuz	Ättenbergstrasse	
39	Kapelle	Winterschwilerstrasse	
40	Käppeli – Haus	Isenbergswil	Unter kant. Denkmalschutz