



**GEMEINDE
KOBLENZ**

KANTON AARGAU



BAU- UND NUTZUNGS- ORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

Genehmigungsexemplar

Beschlossen von der Gemeindeversammlung:

13. Juni 1997

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 1. Juni 1999

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

	§	Seite
1. Geltungsbereich		
– Geltungsbereich	1	1
– Übergeordnetes Recht	2	1
 2. Raumplanung		
– Kommunale Planungsgrundsätze	3	1
– Siedlungserneuerung und Verdichtung	4	2
– Weitere Planungsinstrumente	5	2
 3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
– Bauzonenplan/Kulturlandplan	6	2
– Wohnzone W2a aufgelockert	7	4
– Wohnzone W2d dicht	8	4
– Wohnzone W3	9	4
– Wohn- und Gewerbezone WG3	10	4
– Dorfzone D	11	4
– Gewerbezone	12	6
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13	6
– Spezialzone Buckhalde SB	14	7
– Spezialzone Unterwerk	15	7
 3.2 Landwirtschaftszone		
– Landwirtschaftszone	16	7
– Bauten und Anlagen	17	8
 3.3 Schutzzonen		
– Magerwiesen	18	8
– Uferschutzzone	19	8

3.4 überlagerte Schutzzonen		
– Besondere Waldtandorte	20	9
– Landschaftsschutzzone	21	9
3.5 Schutzobjekte		
– Naturobjekte	22	10
– Gebäude mit Substanzschutz	23	11
– Kulturobjekte	24	12
3.6 Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG		
– Rekultivierungszone	25	12
4. Definitionen		
– Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss	26	12
– Gewerbe	27	13
– Geschlossene Bauweise	28	13
– Mehrlängenzuschlag	29	13
– Abstand gegenüber dem Kulturland	30	13
– Ungleichverteilung der Grenzabstände	31	13
– Arealüberbauung	32	14
5. Bauvorschriften		
5.1 Baureife, Erschliessung		
– Anordnung der Garagen und Abstellplätze	33	14
– Benützung von Privateigentum	34	14
5.2 Technische Bauvorschriften		
– Allgemeine Anforderungen	35	15
– Energiesparmassnahmen, Heizanlagen	36	15
5.3 Wohnhygiene		
– Baugrund	37	15
– Innenräume	38	16
– Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	39	16
– Bezug der Bauten	40	16
5.4 Ausstattung		
– Spielplätze	41	17

6. *Schutzvorschriften*

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

– Landschafts- und Ortsbildschutz	42	17
– Dachgestaltung Grundsatz	43	18
– Dachaufbauten	44	18
– Einfriedungen	45	18
– Materialablagerungen	46	19
– Terrainveränderungen	47	19

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

– Hochstammobstbestände	48	19
-------------------------	----	----

6.3 Umweltschutz

– Einwirkungen	49	20
– Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	50	20

7. *Vollzug und Verfahren*

– Aufsicht	51	20
– Gebühren	52	21

8. *Schluss- und Übergangsbestimmungen*

– Aufhebung bisherigen Rechts	53	21
-------------------------------	----	----

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3

Kommunale
Planungsgrundsätze

In der Anwendung dieser Bauordnung sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten

- Kontinuierliches Wachstum des Baugebietes vom Zentrum her mit Schliessung der vorhandenen Baulücken
- Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitsplätze in einem bescheidenen Rahmen aufrecht erhalten
- Erhaltung und Pflege der bestehenden Bausubstanz sowie der öffentlichen und privaten Freiräume im Dorfkern. Neu- und Ersatzbauten sollen sich optimal in die bestehende Bausubstanz einfügen. Schwerpunktbildung für Kleingewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen im Bereich des Dorfkern ⇒ Förderung der Arbeitsplätze im Dorf.
- Erhaltung des Naherholungsraumes

§ 4

Siedlungserneuerung
und Verdichtung

¹In unternutzten oder sanierungsbedürftigen Gebieten kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein Leitbild zur Siedlungserneuerung bzw. Verdichtung ausarbeiten.

²Soweit erforderlich legt der Gemeinderat die Grundsätze des Leitbildes in einem Gestaltungsplan fest.

§ 5

Weitere Planungs-
Instrumente

Weitere Pläne (Leitbilder, Verkehrsrichtplan, Inventarplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonenplan
Kulturlandplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Bauzonen

²Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe (m)	Firsthöhe (m)	Grenz- abstand (m)	Mehrl. Zuschlag max. (m)	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Wohnzone aufge- lockert	W2a gelb	2	0.35	7.0	10.5	4	4	II	§ 7
Wohnzone dicht	W2d orange	2	0.45	7	10.5	4	4	II	§ 8
Wohnzone	W3 rot	3	0.55	10	13.5	6	4	II	§ 9
Wohn- + Gewerbe- zone	WG3 rot schraffiert	3	0.60	10	13.5	6	4	III	§ 10
Dorfzone	D braun	- siehe § 11						III	§ 11
Gewerbe- zone	Ge violett	- siehe § 12						III	§ 12
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	öBA grün	- siehe § 13						II	§ 13
Spezial- zone Buckhalde	SB hellblau	- siehe § 14						II	§ 14
Spezial- zone Unterwerk	UW dunkel- blau	- siehe § 15						III	§ 15

Gewerbe in Wohn-
zonen

³In Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zugelassen.

§ 7

Wohnzone W2a
aufgelockert
2 Geschosse

Die Wohnzone W2a ist für den Bau von Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäusern bestimmt.

§ 8

Wohnzone W2d
dicht
2 Geschosse

Die Wohnzone W2d ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit in der Regel max. 4 Wohneinheiten bestimmt.

§ 9

Wohnzone W3
3 Geschosse

Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser mit in der Regel max. 9 Wohnungen bestimmt. Reihen- und Gruppenhäuser sind zulässig soweit die zulässige Nutzungsdichte nicht um mehr als 20% unterschritten wird.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG3
3 Geschosse

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohn- und kleingewerbliche Bauten bestimmt.

²Reine Wohnbauten werden nach den Bestimmungen der W3 behandelt. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe bis zu 4 m aufweisen.

§ 11

Dorfzone D
Ziel

¹Die Dorfzone dient der Pflege und Erhaltung der durch Altbauten geprägten Dorfteile mit den charakteristischen Strassen- und Freiräumen.

Nutzung

²Landwirtschaft, Kleingewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnen.

Dachform

³Satteldächer mit in der Regel mind. 35° Neigung.

Dachgestaltung	⁴Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst sowie einzelne Dachflächenfenster bis 0.5m Fläche sind zulässig, sofern das Dachmaterial vorherrschend bleibt. Die Länge der Aufbauten soll in der Regel 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Anlagen zur Gewinnung von Wärmeenergie im Dachbereich sind nur unter Dach zulässig.
Renovationen	⁵ Fassaden- und Dachrenovationen, Reklamen sowie alle bewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV sind bewilligungspflichtig.
Umgebung	⁶ Zusätzlich zu den im Baugesuchsformular geforderten Grundlagen sind die Nachbargebäude einzubeziehen und es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
Beratung/ Projektanmeldung	⁷ Die Gemeinde fördert die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung zu melden.
Bestehende Bauten Wiederaufbau	⁸ Bestehende Bauten sollen gepflegt und erhalten werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und bei genügenden Geschosshöhen mit gleichen First- und Traufhöhen ist gewährleistet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt werden.
Abbrüche	⁹ Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neu- oder Umbauprojektes gestattet.
An- und Neubauten	¹⁰ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Es können aber An- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.
Eingliederungspflicht	¹¹ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.
Fenster	¹² Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig sein oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung. In der Regel sind Sprossenfenster vorzusehen.

Bauweise	¹³ In der Regel gilt die zweigeschossige Bauweise. Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Er berücksichtigt dabei die tatsächlichen Verhältnisse sowie die baupolizeilichen Erfordernisse unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen. Er kann geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.
Freiräume	¹⁴ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.
Parkplätze Garagenvorplätze	¹⁵ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen, offene Rampen sind nicht gestattet. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellraum kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügende Sichtverhältnisse bestehen.

§ 12

Gewerbezone Ge	¹Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal zulässig. ²Die Höhe und Länge der Gebäude werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Gebäudehöhen über 10 m sind nur bei besonders guter Einordnung in die Umgebung zulässig. ³Die Grenzabstände setzt der Gemeinderat unter gleichen Gesichtspunkten fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. ⁴Bauten desselben Betriebes haben unter sich einen Gebäudeabstand von mindestens 7m einzuhalten. ⁵Ein Anteil von 10% der Grundstücksfläche muss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
----------------	---

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
---	--

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

§ 14

Spezialzone
Buckhalde SB

¹Die Spezialzone Buckhalde dient der Erhaltung des Parkgeländes mit seinen Freiflächen und dem alten Baumbestand. Bauten und Anlagen sind therapeutischen Zwecken bestimmt.

²Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände von Bauten und Anlagen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung des Schutzzweckes festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 15

Spezialzone Unter-
werk

In dieser Zone dürfen nur Anlagen die der Energieübertragung dienen erstellt werden. andere Bauten sind nicht zulässig.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 16

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

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

⁴Gewächshäuser mit festen Fundamenten und ähnliche begehbare Anlagen sind nur in räumlicher Verbindung mit einem Hofstandort zulässig. Nicht begehbare Aufzuchtstunnels dürfen während maximal 6 Monaten pro Kalenderjahr errichtet werden.

§ 17

Bauten und Anlagen	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.
Baumasse	² Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden 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 4m. ³ Die Erschliessung richtet sich nach § 32 BauG. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen möglich sind.
Lärm-Empfindlichkeitsstufen	⁴ Der Landwirtschaftszone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3.3 Schutzzonen

§ 18

Magerwiesen	¹ Magerwiesen (Trockenstandorte) sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen. ² Die Wiesen sind jährlich nach dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine schonende Beweidung nach dem Schnitt ist gestattet. ³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch und Aufforstung sind verboten.
-------------	---

§ 19

Uferschutzzone	¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Ufer. Eine schonende Beweidung ist nur in den mit Punktraster bezeichneten Flächen zugelassen.
----------------	--

²Die genaue Abgrenzung der Uferschutzzone ist im Anhang II zur Bau- und Nutzungsordnung wiedergegeben.

³Es gelten die Nutzungseinschränkungen nach § 18 Abs. 3 BNO. Im übrigen gilt § 16 Abs. 1.

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 20

Besondere
Waldstandorte

¹Die im Kulturlandplan durch Schraffur hervorgehobenen besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

²Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standorteinheimischen Baumarten vorzunehmen, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Für die einzelnen Standorte gelten folgende Schutzziele:

- Griendli (Rheininsel): Waldreservat
- Im Ziehl: Alt-, totholz- und struktureicher Laubmischwald mit Pionierbaumarten längs des Ufers. Die feuchte Kanalrinne im „Laufen“ ist zu erhalten und allenfalls vor unberechtigtem Zutritt zu schützen.
- Eichelhau: Lichter bis lockerer, totholzreicher Eichen - Buchen - Laubmischwald; grosskronige Eichen mit Buchen; stufiger Aufbau des Waldrandes

§ 21

Landschafts-
schutzzone

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

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 1.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände und 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

Naturobjekte

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

²Die Naturobjekte gem. Anhang I sind wie folgt geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	grüne Heckensignatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen - Das Abbrennen oder chemisches Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt - Rodung nur mit Bewilligung des GR möglich, Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung
geschützter Waldrand	grüner Streifen, schraffiert	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen (ausser aus zwingenden Gründen und nur wenn der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird)
Stehende Gewässer Feuchtgebiete	hellblaue Punktsignatur	- Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes einheimischer Pflanzen und Tiere	- Belichtung und öffentlicher Zutritt sind mit geeigneten Massnahmen im Sinne des Schutzzweckes zu regulieren
Naturobjekte	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-objekt von besonderem naturkundlichem oder symbolischem Wert	- dürfen weder beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden

§ 23

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit
Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan 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 und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (siehe Anhang I) Brunnen, Wegkreuze sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden.

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25

Rekultivierungszone

¹Die Rekultivierungszone dient der Wiederauffüllung des Areals „oberer Tüftel“.

²Zur Auffüllung sind kleinere Mengen von sauberem Aushubmaterial aus lokalem Anfall zugelassen.

³Die Wiederauffüllung richtet sich nach dem mit Zustimmung des Baudepartementes bewilligten Rekultivierungsplan, welcher die Terraingestaltung und die Ablagerungsordnung festlegt. Dieser berücksichtigt die Anliegen des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft.

4. Definitionen

§ 26

Ausnutzung von
Dach- und Unterge-
schoss

Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt.

§ 27

Gewerbe

¹Als nicht störendes 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- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 28

Geschlossene
Bauweise

¹Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen.

Gestaltung von
Brandmauern

²Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern entsprechend gestaltet werden.

§ 29

Mehrlängenzuschlag

¹Überschreitet die Gebäudelänge 10m, so erhöht sich der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge bis zu einem Maximalzuschlag von 4 m.

²Bei Bauabständen gegenüber Strassen und Baulinien gelangen keine Mehrlängenzuschläge in Betracht.

§ 30

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

§ 31

Ungleichverteilung der
Grenzabstände

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32

Arealüberbauung	¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2d, W3 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist: <table> <tr> <td>W2d</td><td>W3 und WG3</td></tr> <tr> <td>2500 m²</td><td>4000 m²</td></tr> </table>	W2d	W3 und WG3	2500 m ²	4000 m ²
W2d	W3 und WG3				
2500 m ²	4000 m ²				
Zonenabweichungen	²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist bezogen auf die zonen gemässe Nutzungsdichte eine um 10% erhöhte Ausnutzungsziffer zulässig.				
Baumasse	³Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegene Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonen gemässer Überbauung betroffen werden.				

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 33

Anordnung der Garagen und Abstellplätze	¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. ²Damit ein Garagenvorplatz der rechtwinklig zur Strasse steht als Abstellplatz angerechnet werden kann, muss zwischen Garagentor und Strassengrenze ein Mindestabstand von 5.60 m eingehalten werden.
Zufahrten	³Zufahrten sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an Strassen anzuschliessen.

§ 34

Benützung von Privateigentum	¹Die Gemeinde kann Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Beleuchtungsanlagen, Leitungsmaste, Hydranten, Kabelverteilkasten etc. an oder auf privatem Eigentum anbringen lassen. ²Öffentliche Brunnen, und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
------------------------------	--

³Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 35

Allgemeine Anforderungen

Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften und von Strassen nicht gefährdet werden.

§ 36

Energiesparmassnahmen Heizanlagen

¹Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Nachisolation

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

5.3 Wohnhygiene

§ 37

Baugrund

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

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

§ 38

Innenräume

Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Räume, die zu Wintergarten oder verglastem Balkon Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen einer anderen, nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

§ 39

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
 - Vollgeschoss mind. 2.20 m
 - Dachgeschoss mind. 2.20 m
auf mind. 5 m² Fläche
- Bodenfläche mind. 10 m²
- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche

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

Gänge, Treppen, Podeste Breite

mind. 1.20
(bei Einfamilienhäusern Unterschreitung erlaubt)

²Für gewerbliche Raummasse gelten die kantonalen oder eidgenössischen Erlasse.

§ 40

Bezug der Bauten

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

5.4 Ausstattung

§ 41

Spielplätze	¹Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei Ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. ²Bei Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung äusserer Lärmbelästigung zu achten. ³Bei Mehrfamilienhäusern ab acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.
Ersatzlösungen	⁴Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42

Landschafts- und Ortsbildschutz	¹Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. ²Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen, haben sich inbezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Verlangen sind Farb- und Materialmuster vorzulegen. ³Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne zumutbaren Nachteil möglich ist.
---------------------------------	--

Antennen ⁴Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

§ 43

Dachgestaltung Grundsatz ¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Schrägdächer ²Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 30° und 45° liegen.

Dachkniestock ³Die Dachkniestöcke dürfen nicht mehr als 80 cm hoch sein. Ausnahmen können beim Umbau von Altbauten in der Dorfzone bewilligt werden, wenn dies der Erhaltung oder Verbesserung des Dorfbildes dient.

Schneefangvorrichtung ⁴Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 44

Dachaufbauten Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

§ 45

Einfriedigungen ¹Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

Bodensicherung ²Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

Stützmauern ³Stützmauern und Böschungssicherungen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Lebhag ⁴Lebhäge sind soweit hinter die Grenze zu pflanzen, dass sie in ausgewachsenem, geschnittenem Zustand den zulässigen Abstand nicht unterschreiten.

§ 46

Materialablagerungen Baubewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig.

§ 47

Terrainveränderungen ¹Das 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.

²Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 48

Hochstammobstbestände Hochstämmige Obstbäume bilden eine Bereicherung der Landschaft. Der Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bestände sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

6.3 Umweltschutz

§ 49

Einwirkungen

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

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

³Eigentümer und Besitzer von gewerblich genutzten Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehren sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

§ 50

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 51

Aufsicht

¹Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

Landschaftskommission

²Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission einsetzen.

Nutzungsreglement

³Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

⁴Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

§ 52

Gebühren

Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Der Gemeinderat legt die Höhe der Gebühren in einem Reglement fest.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 53

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) der Zonenplan vom 12. November 1976
b) die Bauordnung vom 12. November 1976

Geschützte Objekte

Objekt-Nr.	Bezeichnung	Ort
-------------------	--------------------	------------

Gebäude mit Substanzschutz

4.2.5	„Schloss Koblenz“ (Kant. Denkmalschutz)	Hinterdorfstr., Parz. 910
	Wohnhaus	Hinterdorfstr., Parz. 817
	Gasthof Engel	Landstrasse 20

Gebäude mit Volumenschutz

Wohnhaus	Landstrasse, Parz. 790
Wohnhaus	Rhygass/Giessenstr., Parz. 723
Wohnhaus	Giessenstrasse, Parz. 758
Wohnhaus	Giessenstr./Landstr., Parz. 759
Wohnhaus	Landstrasse, Parz. 760
Wohnhaus	Landstrasse, Parz. 761
Anbau Gasthof Engel	Landstrasse, Parz. 774

Naturobjekte

2.3.1	Waldweiher	oberhalb Weiermatte
3.1.1	Eisenbahnbrücke	Bahndamm (Strecke Koblenz - Waldshut)
3.7.1	Linde	beim Bahnhof
3.8.1	Nagelfluh-Brocken	Wäldchen Buckhalde
3.8.2	Höhle/Nagelfluhböschung	Obere Geisswies

Kulturobjekte

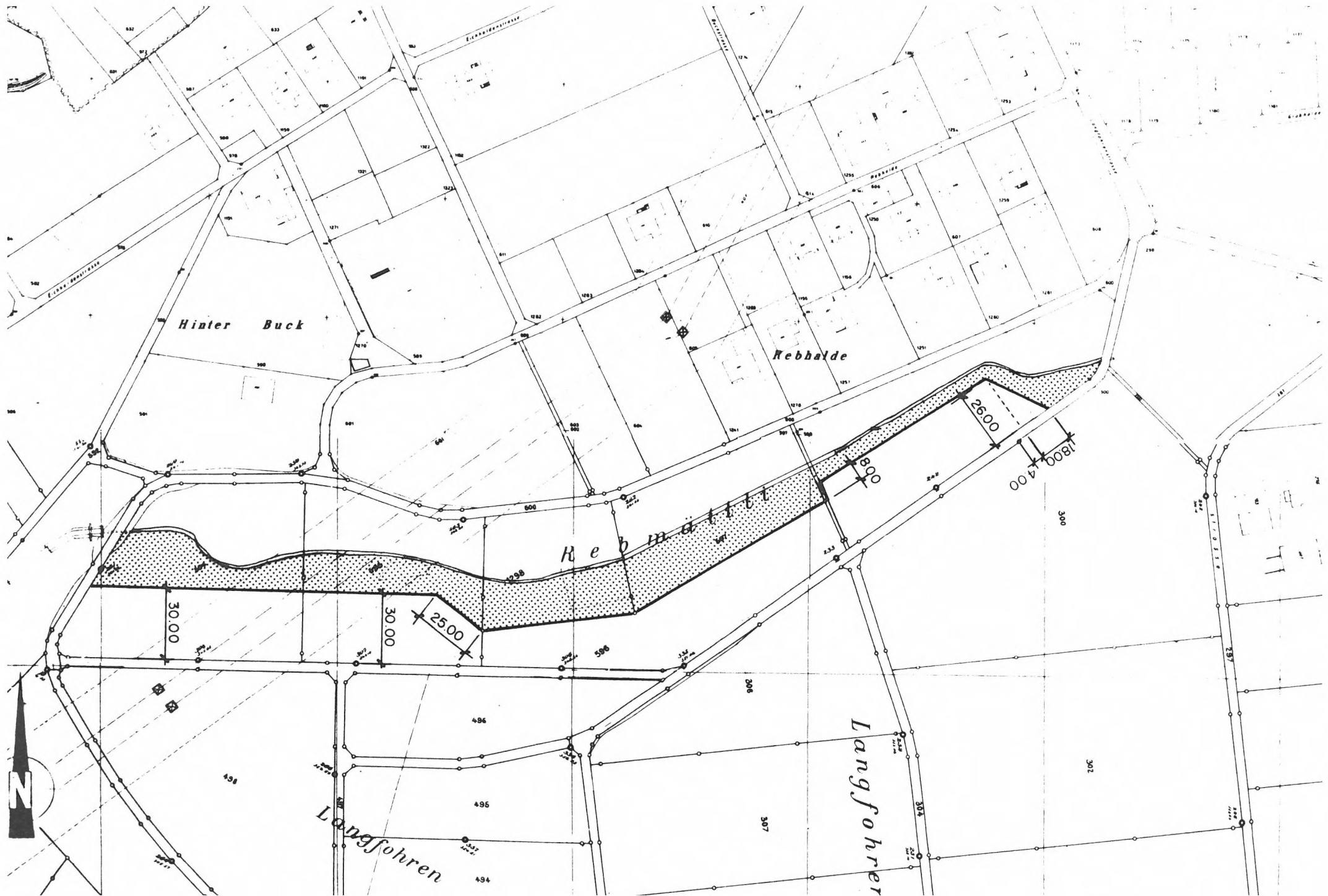
4.2.3	Laufen mit Weiher/Brüggli	Im Laufen
4.2.7	Kreuz	Beim Lengghof
4.2.8	Bildstöckli	Frittel
4.3.1	Römer-Warte, archäologische Fundstelle	Laufen
4.3.2	Röm. Wachturm, archäologische Fundstelle	Rütenen

Archäologische Fundstellen

4.3.3	Archäologische Fundstelle/röm. Gebäude	Einschlag
4.3.4	Archäologische Fundstelle/röm. Brennofen	Betzenmatt

Anhang II





ker

Geisswies

Wildtgraben

Haselmatten

18.00

11.00

Kohlrütti

Gentelmatt

Bergzelg

1050 212.1
(Slg. Bergzelg)

333

334

336

337

338

339

340

3

vati

Bergzelg

