

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO

Mitwirkungsbericht vom: ---

Vorprüfungsbericht vom: 27. März 2006

Öffentliche Auflage vom: 19. April 2006 bis 18. Mai 2006

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 19. Mai 2006

Der Gemeindeammann:

Stal Nut



Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

Genehmigung: 19. Mai 2006

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. August 2006

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

ÄNDERUNG Nr.1.....

zu Bno/Bo/No vom 23.3.99

bisher

§ 3 BNO - Bauzonen

Ausnützung Wohnzone WA	0.4
Ausnützung Wohnzone WB	0.4

§ 4 BNO - Wohnzonen

Die WA-Zone ist für
Für beide Zonen gilt weiter:

- Die Längsfassade und die Hauptfistrichtung haben parallel zum Hang zu verlaufen.
- Für Dachaufbauten gilt § 16 ABauV
- der grosse Grenzabstand gilt auf der Hauptwohnseite.

§ 13 BNO - Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten werden bei der Ausnützungsziffer angerechnet.

§ 15 BNO - Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind in der WB-Zone gestattet. Die minimale Parzellenfläche hat dabei 1500 m² zu betragen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.45. Die zonengemässe Geschosszahl darf nicht erhöht werden.

§ 25 BNO - Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind nur auf Klein- und Anbauten zulässig.

neu

§ 3 BNO - Bauzonen

Ausnützung Wohnzone WA	0.5
Ausnützung Wohnzone WB	0.5

§ 4 BNO - Wohnzonen

Die WA-Zone ist für
Für beide Zonen gilt weiter:

- Die Hauptfistrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen (Ausnahme bei Flachdachbauten).
- Für Dachaufbauten gilt § 16 ABauV

§ 13 BNO - Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer **nicht** angerechnet.

§ 15 BNO - Arealüberbauung

aufgehoben

§ 25 BNO – Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind in der WA-Zone nur auf Klein- und Anbauten zulässig. In der WB-Zone sind Flachdächer gestattet.

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG



ÄNDERUNG Nr.1.....
vom 16.8.96

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 23. März 1999

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

Öffentliche Auflage vom: 14. April 1998 bis: 14. Mai 1998

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 11. Juni 1998

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Stephan Müller

Sandro Hürzeler

12. Juni 1998



Ackermann + Wernli, Aarau

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 GELTUNGSBEREICH	3
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	3
1.2 Übergeordnetes Recht	3
2 ZONENVORSCHRIFTEN	4
2.1 Bauzonen	4
2.2 Nutzungszonen Kulturland	5
2.2.1 Landwirtschaftszone	5
2.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	5
2.3 Schutzzonen	6
2.3.1 Naturschutzzone	6
2.3.2 Magerwiese	6
2.3.3 Uferschutz	7
2.4 Überlagerte Schutzzonen	7
2.5 Schutzobjekte	8
2.6 Weilerzone	9
3 DEFINITIONEN	10
3.1 Ausnützung	10
3.2 Arealüberbauung	11
3.3 Abstände	11
4 BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1 Benützung von Privateigentum	11
4.2 Technische Bauvorschriften	12
4.2.1 Allgemeine Anforderungen	12
4.2.2 Beschädigte Bauten und Anlagen	12
4.2.3 Energiesparmassnahmen	12

4.3 Wohnhygiene	13
4.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	13
4.3.2 Raummasse, Fenstergrössen	13
4.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	13
5 SCHUTZVORSCHRIFTEN	14
5.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz	14
5.1.1 Allgemeine Anforderungen	14
5.1.2 Dachgestaltung	15
5.1.3 Aussenraumgestaltung	15
5.2 Umweltschutz	16
5.2.1 Einwirkungen	16
5.2.2 Lärmschutz	16
6 VOLLZUG, VERFAHREN	17
6.1 Zuständigkeit	17
6.2 Reglemente	17
7 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	17
7.1 Aufhebung bisherigen Rechts	17

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, sowie auf die Bodennutzung.

³Die BNO gilt für das ganze Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.

2 Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 3

Bauzonen

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gebäude- höhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe
				klein	gross	
Wohnzone WA	2	0.4	7.0	4.0	8.0	II
Wohnzone WB	2	0.4	7.0	4.0	8.0	II

§ 4

Wohnzonen

Die WA-Zone ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Der Einbau einer kleinen Einliegerwohnung ist erlaubt. Das Zusammenbauen von 2 Häusern ist gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

In der WB-Zone gelten die gleichen Nutzungen wie in der WA-Zone. Zusätzlich können im Rahmen einer Arealüberbauung Terrassenhäuser erstellt werden.

In der WB-Zone ist vorgängig einer Überbauung die Erschliessung mit einem Sondernutzungsplan aufzuzeigen. Der Plan kann weitere Aussagen über die Lage und Gestaltung der Bauten enthalten.

Für beide Zonen gilt weiter:

- Die Längsfassade und die Hauptfirstrichtung haben parallel zum Hang zu verlaufen
- für Dachaufbauten gilt § 16 ABauV
- der grosse Grenzabstand gilt auf der Hauptwohnseite.

2.2 Nutzungszonen Kulturland

2.2.1 Landwirtschaftszone

§ 5

- 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 (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

2.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 6

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

2.3 Schutzzonen

2.3.1 Naturschutzzone

§ 7

Naturschutzzone
Wald

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Der Zonenplan scheidet folgende Fläche als Naturschutzzone aus:

Gebiet (Inventar Nr.)	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Berg (4.15)	grün, Parz. 18.1	Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere, Laichplätze	Tümpel anlegen, auslichten

³In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

2.3.2 Magerwiese

§ 8

Magerwiese

¹Die im Zonenplan bezeichnete Magerwiese ist eine extensiv genutzte Wiese mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch und Aufforstung sind verboten. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

³Eine schonende Beweidung ist im Herbst zulässig.

2.3.3 Uferschutz

§ 9

Uferschutzzone

¹Die Uferschutzzone reicht bis zur Rechtsgrenze der Gewässerparzelle. Sofern eine solche fehlt, beträgt die Zone 3 m ab der Böschungskante.

²Die Uferschutzzone kann, soweit sie nicht bestockt ist, als Heuwiese genutzt werden. Untersagt sind das Pflügen, die Beseitigung von Ufergehölzen sowie bauliche Veränderungen, die über die Pflege und den Unterhalt hinausgehen.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 10

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 6 Landwirtschaftszone.

³Kleinere Terrainveränderungen, Weideunterstände und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Besonderer Waldstandort

⁴Der im Zonenplan bezeichnete besondere Waldstandort Sagikopf zeichnet sich durch einen naturnahen, baumartenreichen Bestand aus und dient als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

⁵Als Ziel wird ein lichter bis lockerer, alt- und totholzreicher Laubmischwald mit Eichen angestrebt.

⁶Soweit möglich sollen Eichen erhalten und freigestellt, standortfremde Baumarten genutzt und der Fichtenanteil schrittweise reduziert werden.

2.5 Schutzobjekte

§ 11

Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	¹Die im Zonenplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. 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. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden. An den dafür bezeichneten Orten sind neue Hecken zu pflanzen.
Hochstammobstbäume	²Hochstammobstbäume sind zu erhalten. Bei einem natürlichen Abgang oder einer Entfernung sind sie nach Möglichkeit zu ersetzen.
Einzelbäume	³Markante Einzelbäume prägen die Landschaft, sie sind zu erhalten.
Kulturobjekt	⁴Das im Zonenplan bezeichnete Objekt ist geschützt und darf nicht beseitigt werden.
Aussichtspunkte	⁵Die Sicht von den Aussichtspunkten ist freizuhalten.

2.6 Weilerzone

§ 12

Weilerzone, Zweck	¹Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
Nutzung	²Die im Zonenplan gelb bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die grün bezeichneten Bauten dienen der öffentlichen Nutzung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Lagerplatz	³Im besonders bezeichneten Gebiet Sagematten im Weiler Moosersagi ist die Nutzung als Lagerplatz erlaubt. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Sondernutzungsplanes Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.
Bauvorschriften	⁴Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garageplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
Ortsbildschutz	⁵Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.
Aussenraumgestaltung	⁶Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind auf ein Minimum zu beschränken. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

Gestaltungsplan	⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, diesen Vorschriften unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Baureife	⁸ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.
Baubewilligung	⁹ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.

3 Definitionen

3.1 Ausnützung

§ 13

Ausnützungsziffer	Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten werden bei der Ausnützungsziffer angerechnet.
-------------------	---

§ 14

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.
---------	--

3.2 Arealüberbauung

§ 15

Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind in der WB-Zone gestattet. Die minimale Parzellenfläche hat dabei 1500 m² zu betragen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.45. Die zonengemässe Geschosszahl darf nicht erhöht werden.

3.3 Abstände

§ 16

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

²Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4 Bauvorschriften

4.1 Benützung von Privateigentum

§ 17

Benützung von Privateigentum

¹Der Gemeinderat kann Bestandteile von Erschliessungsanlagen (Hydranten, Schächte, Lampen, Leitungsmaste, Verkehrs- und Werkleitungstafeln usw.) auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

³Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

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

4.2 Technische Bauvorschriften

4.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 18

Allgemeine
Anforderungen

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die einschlägigen SIA-Normen als Richtlinie.

²Der Gemeinderat kann im Zweifel eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

4.2.2 Beschädigte Bauten und Anlagen

§ 19

Beschädigte Bauten
und Anlagen

Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert 2 Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

4.2.3 Energiesparmassnahmen

§ 20

Energiespar-
massnahmen

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

²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

4.3 Wohnhygiene

4.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 21

Ausrichtung der
Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzen der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

4.3.2 Raummasse, Fenstergrössen

§ 22

Raummasse,
Fenstergrössen

Bei Neubauten gelten für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume folgende Masse:

Raumgrössen	mind. 10 m ² (ausgenommen sind Küchen von Kleinwohnungen)
Raumhöhe	
- Vollgeschoss	mind. 2.40 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche	1/8 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

4.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 23

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5 Schutzvorschriften

5.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

5.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 24

Ortsbildschutz

¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien, wobei die einheitliche Gesamtwirkung immer im Vordergrund steht:

- 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
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigung.

²Der Gemeinderat kann:

- a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes oder von angrenzenden Fassaden, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über die Bepflanzung und Möblierung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlichen Umgebungen 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 Baugesuche abweisen, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden wird.

5.1.2 Dachgestaltung

§ 25

Dachgestaltung

¹Flachdächer sind nur auf Klein- und Anbauten zulässig.

²Bei Schrägdächern hat die Neigung der Dachflächen zwischen 20° und 45° (Weilerzone zwischen 35° und 45°) zu betragen.

5.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 26

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.

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

³Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrahte und dergleichen aufweisen.

⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

5.2 Umweltschutz

5.2.1 Einwirkungen

§ 27

Einwirkungen

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

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

³Eigentümer und Besitzer von 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.

5.2.2 Lärmschutz

§ 28

Lärmschutz

¹Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben.

²Der 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.

6 Vollzug, Verfahren

6.1 Zuständigkeit

§ 29

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann eine Baukommission und eine Landschaftsschutzkommission mit beratender Funktion bestellen.

²Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.

6.2 Reglemente

§ 30

Reglemente

¹Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement (und der Abteilung Wald des Finanzdepartementes, soweit Wald betroffen ist) Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

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

²Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7 Schluss- und Übergangsbestimmungen

7.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 31

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Teilbauordnung und der Teilzonenplan Buchacker-Berg-Langacker vom 3.12.1975 aufgehoben.