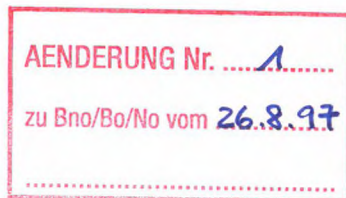


Änderung der Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Juni 1996



Bisherige Fassung



§ 23

Gebäude mit Volumenschutz

- 1 Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Sie dürfen abgebrochen und an der gleichen Stelle mit den gleichen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.
- 2 Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Volumen zulassen. Es ist auf eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild zu achten.
- 3 Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 10. Januar 2000

Der Staatsschreiber:



Linn, 11. November 1999

Neue Fassung

Ergänzung § 5 (Dorfzone)

- 6 Im schraffierten Teil der Dorfzone dürfen nur Klein- und Anbauten sowie betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bauten erstellt werden.

§ 23

Gebäude mit Substanzschutz

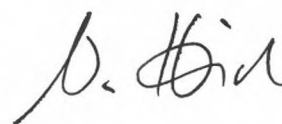
- 1 Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Volumenschutz

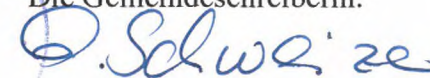
- 2 Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern eine Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.
- 3 Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

GEMEINDERAT LINN

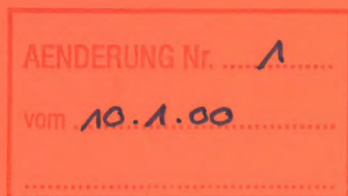
Frau Gemeindeammann:



Die Gemeindeschreiberin:



Gemeinde Linn



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 7. Juni 1996

Der Gemeindeammann:

P. Scheidegger

Genehmigung:

Die Gemeindeschreiberin:

E. Schweizer

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 26. August 1997

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber
In Vertretung:

Inhaltsverzeichnis	§	Seite
1. Geltungsbereich		
Geltungsbereich	1	4
Übergeordnetes Recht	2	4
2. Raumplanung		
Sondernutzungsplanung	3	4
3. Zonenvorschriften		
Bauzonen 4	4	4
Dorfzone 5	5	5
Wohnzone W 2	6	6
Gewerbezone G	7	7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8	7
Landwirtschaftszone	9	7
Bauten in der Landwirtschaftszone	10	8
4. Schutzzonen		
Naturschutzzone allgemein	11	8
Nutzungsreglement	11	8
Naturschutzzonen	12	9
Magerwiesenzone	13	9
Artenreiche Weide	14	10
Naturschutzzone Wald	15	10
Landschaftsschutzzone	16	11
Uferschutzzone	17	11
5. Schutzobjekte		
Naturobjekte	18	12
Kulturobjekte, geologische Objekte	19	12
Hecken, Ufergehölze, Feldgehölze	20	13

Hochstammobstbaumbestand	21	13
Bach, Wasserfälle, Weiher	22	13
Gebäude mit Volumenschutz	23	14
6. Weitere Zonen		
Materialabbauzone	24	14
7. Definitionen		
Ausnützungsziffer	25	14
Gewerbe	26	15
Ungleichverteilung der Grenzabstände	27	15
8. Bauvorschriften		
Benützung von Privateigentum	28	15
Allgemeine Anforderungen	29	16
Energiesparmassnahmen	30	16
Ausrichtung der Wohnungen	31	16
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	32	16
9. Schutzvorschriften		
Ortsbildschutz	33	17
Aussenraumgestaltung	34	17
Einwirkungen	35	18
10. Vollzug		
Zuständigkeit	36	19
Gebühren	37	19
Reglemente	38	19
11. Schlussbestimmungen		
Aufhebung bisherigen Rechts	39	19

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungs-
bereich

- 1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- 3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Sonder-
nutzungs-
planung

- 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.
- 2 Mit einem Gestaltungsplan kann in allen Bauzonen die Geschosshöhe nach § 4 BNO nicht erhöht werden.

3. Zonenvorschriften

§ 4

Bauzonen

- 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Dorfzone	D	braun
Wohnzone	W 2	gelb
Gewerbezone	G	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau

2 Zonenübersicht, Tabelle

	D	W 2	G	Oe
Vollgeschosse	2	2	2	*
Ausnutzungsziffer		0,4		
Gebäudehöhe	7 m	7 m	7 m	*
Firsthöhe	11 m	11 m	11 m	*
Grenzabstand	2 m	4 m	4 m	*
Max. Gebäudelänge	25 m	28 m	35 m	*
Empfindlichkeitsstufe	III	II	III	II

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

4 Die Bestimmungen in der Dorfzone gelten nur für Neubauten.

5 Zulässig sind in allen Bauzonen die offene und geschlossene Bauweise.

6 Arealüberbauungen sind nur in der Wohnzone W2 zugelassen.

§ 5

Dorfzone

1 Die Dorfzone dient zur Erhaltung und Ergänzung des alten Dorfteils.

2 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten sind zugelassen.

- 3 Alle Bauten müssen sich harmonisch in das Dorfbild einfügen, und zwar insbesondere hinsichtlich der kubischen Erscheinung, der Wahl der Baumaterialien und der Dach- und Fassadengestaltung.
- 4 Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Als Dachform ist das Satteldach mit den in der Dorfzone üblichen Dachvorsprüngen und einer beidseitig gleichen Neigung von 35 - 45 Grad erlaubt. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Tonziegel zu verwenden. Auf ein begründetes Gesuch hin kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.
- 5 Bei der Beurteilung von Baugesuchen für Neubauten, Umbauten und Renovationen kann der Gemeinderat soweit möglich kantonale Fachstellen oder andere Fachleute beiziehen.
Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig anzuzeigen.

§ 6

- Wohnzone W 2
- 1 Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.
 - 2 In der W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bis 4 Einheiten gestattet.
 - 3 Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht erlaubt.
 - 4 Die Dächer haben eine minimale Neigung von 25 Grad aufzuweisen. Als Bedachungsmaterial sind nur Tonziegel erlaubt.
 - 5 Bei Arealüberbauungen darf die Geschosszahl und die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.

§ 7

- Gewerbezone G
- 1 Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.
 - 2 Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht erlaubt. Die Dachneigung hat mindestens 15 Grad zu betragen. Als Bedachungsmaterial sind erlaubt: Tonziegel, Eternit, Strukta-Platten.

§ 8

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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 Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 9

- 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 bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 10

Bauten in der
Landwirt-
schaftszone

- 1 Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf ihren Standort sowie Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.
- 2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhe und Gebäudelänge 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.

4. Schutzzonen

§ 11

Schutzzonen
und -objekte
allgemein

- 1 Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.
- 2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzzone dienen.
- 3 In den Naturschutzzonen sowie Magerwiesenzonen und artenreichen Weiden ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufenlassen von Hunden.
- 4 Naturschutzzonen dürfen betreten werden für Unterhalt-

sarbeiten , für die Überwachung, für wissenschaftliche Untersuchungen und für geführte Exkursionen.

§ 12

Naturschutz-
zonen

1 Folgende Naturschutz-zonen werden ausgeschieden:

- Sagemülital - Hundsuggen
- Herenstal

2 Im Gebiet Sagemülital-Hundsuggen werden Unterhalt und Nutzung für die Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand im Pflegeplan der Abteilung Landschaft und Gewässer geregelt.
Flächen im privaten Eigentum sollen ebenfalls nach diesem Pflegeplan genutzt und unterhalten werden.

§ 13

Magerwiesen-
zone

1 Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem oder feuchtem Untergrund.

2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerung, Beweidung, Umbruch und Aufforstungen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind verboten
Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

3 Der Nutzungsplan weist folgende Magerwiesenzonen aus:

- Nonnematt
- Schründli
- Hugerai
- Reben

4 Die Wiesen sind jährlich einmal oder zweimal zu mähen.
Es gelten folgende Daten:

- Schründli: Nach dem 15. Juni, Emdschnitt erlaubt.
- Hugerai: Nach dem 15. Juni, Emdschnitt erlaubt.
- Sagenacker unten: Nach dem 15. Juni, Emdschnitt erlaubt.

- Sagenacker oben: Nach dem 15. Juli, kein Emdschnitt.
- Reben: Nach dem 1. Juli, Emdschnitt erlaubt.
- Nonnematt: Nach dem 1. Juli, Emdschnitt erlaubt

Die Verwendung von
Düngemitteln ist grund-
sätzlich untersagt. Sofern

~~5 Im Gebiet Nonnematt sowie in anderen Gebieten, sofern~~
in den Bewirtschaftungsverträgen mit dem Kanton vorge-
sehen, darf jährlich eine Gabe Stallmist von 100-200 kg/a
ausgebracht werden; dies soll im März geschehen.

§ 14

Artenreiche Weide

- 1 Artenreiche Weiden sind extensiv genutzte Weiden mit schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Besonders wichtig für den Vogelbestand in diesem Gebiet sind die Hochstammobstbäume. Abgehende Obstbäume müssen deshalb ersetzt werden
- 2 Der Nutzungsplan weist das Gebiet Reben als artenreiche Weide aus.
- 3 Eine eingeschränkte Düngung und die Beweidung sind erlaubt. Terrainveränderungen, Bewässerung, Umbruch und Aufforstungen sind verboten.
- 4 Das Gebiet Reben darf nur als Rinder- oder Kälberweide genutzt werden.
Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind als wichtige Kleinlebensräume und Zusatzfutterquelle zu erhalten, doch soll die Verbuschung insgesamt nicht zunehmen.
Weitere Zusatzfütterung ist nicht erlaubt, da damit ein erhöhter Nährstoffeintrag verursacht wird.
Eine allfällige Unkrautbekämpfung hat mechanisch zu erfolgen.

§ 15

Naturschutz- zone Wald

- 1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

- 2 Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.
- 3 Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt, für den Privatwald im Nutzungsreglement.
- 4 Zur Erhaltung der lichtbedürftigen Pflanzen sind die Pfeifengras-Föhrenwälder Hundsrugger, Bühl, Bächli und Widräk in den sich als notwendig erweisenden Abständen auszulichten.
- 5 Die Krautschicht ist, sofern notwendig, periodisch und abschnittsweise zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen.

§ 16

Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten.
- 2 Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang bleibt gewährleistet.
- 3 Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 17

Uferschutzzone

Die im Nutzungsplan bezeichnete Uferschutzzone umfasst

beiderseits der Gewässer einen Streifen von 3 m. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Uferschutzzone dienen.

5. Schutzobjekte

§ 18

- | | |
|--------------|--|
| Naturobjekte | <p>1 Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p> <p>2 Im Kulturlandplan werden folgende Naturobjekte geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Linner Linde • 2 Linden Birehölzli • Eiche Zelgli • Eiche Leumli • Kopfweide Nonnematt • Weide Bächli |
|--------------|--|

§ 19

- | | |
|--|---|
| Kulturobjekte,
geologische
Objekte | <p>1 Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Kulturobjekte und geologischen Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p> <p>2 Im Kulturlandplan werden geschützt:</p> <p style="padding-left: 20px;">Kulturobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rebmauer "Känzeli" Reben <p style="padding-left: 20px;">Geologische Objekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dogger-Aufschluss Linnerberg-Zelgli • 2 Nagelfuh-Aufschlüsse Rüchlig • Nagelfluh-Aufschluss Hugerai <p>3 Das geologische Schutzobjekt "Dogger-Aufschluss Linnerberg-Zelgli" ist durch periodisches Säubern vor dem</p> |
|--|---|

Überwachsen durch Gebüsch oder andere Pioniervegetation freizuhalten. Die anderen geologischen Schutzobjekte und Kulturobjekte sollen in ihrem jetzigen Zustand erhalten werden.

§ 20

Hecken,
Ufergehölze,
Feldgehölze

- 1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Ausschlagkräftige Arten wie z.B. Hasel, Esche können auf den Stock gesetzt werden, doch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes geschlagen werden. Markante Bäume müssen erhalten werden.

§ 21

Hochstamm-
obstbaum-
bestand

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. In den Baumgärten um das Dorf, im Nutzungsplan eingetragen, sind abgehende Hochstammobstbäume nach Möglichkeit wieder durch junge Bäume zu ersetzen. Bestände ausserhalb dieses Gebietes sollen erhalten bleiben.
Für den Hochstammobstbestand Reben gilt zusätzlich § 14 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

§ 22

Bach,
Wasserfälle

- 1 Die Bachläufe und die Wasserfälle sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten.

Weiher

- 2 Die Ausübung privater Fischereirechte bleibt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gestattet, soweit die übrige Tier- und Pflanzenwelt nicht beeinträchtigt wird. Das Baden und jeder andere Wassersport ist untersagt.
- 3 Die Verlandung der Wasserfläche ist sofern notwendig abschnittsweise rückgängig zu machen.

§ 23

**Gebäude mit
Volumenschutz**

- 1 Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Sie dürfen abgebrochen und an gleicher Stelle mit gleichen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.

Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Volumen zulassen.

Es ist auf eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild zu achten.

- 3 Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

6. Weitere Zonen

§ 24

**Materialabbau-
zone**

- 1 Die Materialabbauzone ist bestimmt für die Entnahme von Steinen und deren Aufbereitung für den Eigengebrauch der Gemeinde Gallenkirch (und ev. Linn)
- 2 Der Abtransport des Materials darf über die angrenzende Naturschutzzone erfolgen.
- 3 Für den weiteren Materialabbau ist ein Abbaugesuch einzureichen.

7. Definitionen

§ 25

Ausnützungsziffer

An die Ausnützungsziffer werden das Dachgeschoss und das Untergeschoss nicht angerechnet.

§ 26

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.

§ 27

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.

8. Bauvorschriften

§ 28

Benützung von
Privateigentum

- 1 Die Benennung 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 Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 29

- 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.

§ 30

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

§ 31

- Ausrichten der Wohnungen
- 1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Bei Neubauten sind ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen nicht gestattet.
- Mindestmasse
- 2 Für Neubauten gelten folgende Mindestmasse:
Raumhöhe in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen: 2.30 m
Fensterfläche in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen:
1/10 der Bodenfläche

§ 32

- Bezug von Wohnungen
- Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht ge-

und Arbeits-
räumen

nügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

9. Schutzvorschriften

§ 33

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) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- d) Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten
- e) Fassadengliederung
- f) Materialwahl
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume 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.

§ 34

Aussenraum-
gestaltung

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 nötige zu beschränken.

2 Wer 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.

3 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

§ 35

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.

10. Vollzug

§ 36

- | | |
|---------------|--|
| Zuständigkeit | <p>1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.</p> <p>2 Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchssteller beiziehen.</p> <p>3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.</p> |
|---------------|--|

§ 37

- | | |
|----------|--|
| Gebühren | Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde. |
|----------|--|

§ 38

- | | |
|------------|--|
| Reglemente | <p>1 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.</p> <p>2 Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.</p> |
|------------|--|

11. Schlussbestimmung

§ 39

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Aufhebung
bisherigen
Rechts | <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der Zonenplan vom 27. Dezember 1974 b) die Bauordnung vom 27. Dezember 1974 |
|-----------------------------------|--|