



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gemeinde Oberrüti

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Anpassung § 10, Abs. 1

Öffentliche Mitwirkung:	<u>09. 11. 2013 - 09. 12. 2013</u>
Öffentliche Auflage:	<u>09. 11. 2013 - 09. 12. 2013</u>
Beschluss des Gemeinderates:	<u>-</u>
Beschluss der Gemeindeversammlung:	<u>16. 05. 2014</u>
Referendumsfrist:	<u>-</u>
Urnenabstimmung:	<u>-</u>

NAMENS DES GEMEINDERATES

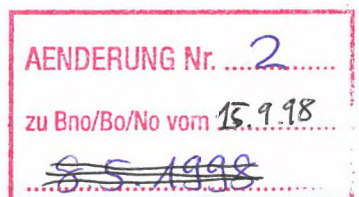
Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Der Staatsschreiber



Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-000143 vom: 17. Februar 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 18. Mai 2016

Abteilung Raumentwicklung BVU

	Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung
§ 10 Abs. 1	Die Industrie- und Gewerbezone IG ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Nichtzulässig sind reine Lagerhäuser und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Oberrüti oder Nutzungen, die einen übergrossen Schwerverkehr verursachen. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig, sofern die gewerblich genutzte Fläche mind. 300 m² BGF beträgt. Eine Abparzellierung von Wohnungen ist nicht gestattet.	Die Industrie- und Gewerbezone IG ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Nichtzulässig sind reine Lagerhäuser und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Oberrüti oder Nutzungen, die einen übergrossen Schwerverkehr verursachen, wie z.B. Bauschuttauflbereitungsplätze, Beton- und Asphaltwerke, Kieswerke, Umschlagplätze für Kies- und Sand etc. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig, sofern die gewerblich genutzte Fläche mind. 300 m² BGF beträgt. Eine Abparzellierung von Wohnungen ist nicht gestattet.



Revision von Art. 6, Abs. 3 und 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Erläuterungsbericht vom 1. 12. 2009

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom 12. 2. 2010

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom 15.03.2010 bis 15.04.2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 19.11.2010

Der Gemeindeammann:

T. Heller

Der Gemeindeschreiber:

O. Hurny

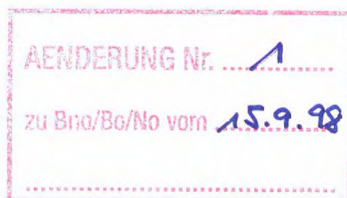


Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. März 2011

Der Staatsschreiber:

L.



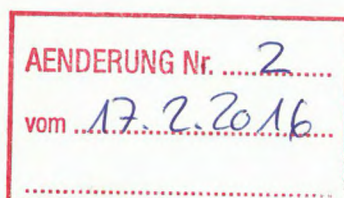
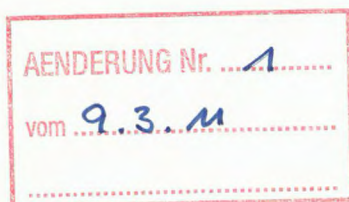
Revision von Art. 6, Abs. 3 und 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierungsinhalt	Genehmigungsinhalt
Rechtskräftige Bestimmungen von Art. 6, Abs. 3 und 4 gemäss BNO vom 27.11.1998	Geänderte Bestimmungen von Art. 6, Absatz 3 und 4 der BNO
3 Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden und Dachgestaltung in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen. 4 Bei neuen Hauptbauten sind nur gleichmässig geneigte Sattel- und Walmdächer von mind. 30° und max. 45° Dachneigung zulässig. Beim Ausbau des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachdurchbrüche dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen. Kleine liegende Dachfenster bis 0.5 m² Glasfläche können bewilligt werden. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.	3 Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Stellung, kubische Erscheinung, Materialien, Detailausbildung und Umgebungsgestaltung gut in das gewachsene Dorfbild einordnen. Das bestehende Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. 4 Bei Hauptbauten sind in der Regel gleichmässig geneigte Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen bis max. 40° vorzusehen. In besonders begründeten Fällen oder im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat andere Dachformen zulassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild sichergestellt ist. Er kann dazu Fachgutachten einholen. 4^{bis} Bei Schrägdächern sind Dachdurchbrüche mit entsprechender Materialwahl und Detailausbildung möglichst zurückhaltend in die Dachfläche einzuordnen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dachfenster dürfen höchstens 0.8 m² Glasfläche aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG



Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 08. Mai 1998

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 15. September 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

5. März 1998

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
	<u>1. Geltungsbereich</u>	
1	Geltungsbereich	1
2	Uebergeordnetes Recht	1
	<u>2. Raumplanung</u>	
3	Sondernutzungsplanung	1
4	Weitere Pläne, Inventare	1
	<u>3. Zonenvorschriften</u>	
5	Bauzonen	2
6	Dorfzone D	2/3
7	Wohnzone W3	3
8	Wohnzone W2	3/4
9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	4
10	Industrie- und Gewerbezone IG	4
11	Landwirtschaftszone	4/5
12	Bauten in der Landwirtschaftszone	5
13	Uebrigtes Gebiet	5
14	Naturschutzzone	5
15	Landschaftsschutzzone	6
16	Uferschutzzone Reuss	6
17	Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	6
18	Übrige Natur- und Kulturobjekte	6
	<u>4. Definitionen</u>	
19	Ausnützungsziffer	7
20	Gewerbe	7
21	Untergeschoss	7
22	Abstand gegenüber dem Kulturland	7
23	Ungleichverteilung der Grenzabstände	7
24	Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken	8
25	Stützmauern, Böschungen	8
26	Zonenzulässigkeit	8

5. Bauvorschriften

27	Benützung von Privateigentum	8
28	Allgemeine Anforderungen	9
29	Energiesparmassnahmen	9
30	Ausrichtung der Wohnungen	9
31	Raummasse, Fenster, Nebenräume für Neubauten	9
32	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	10
33	Velos, Kinderwagen	10
34	Spielplätze	10

6. Schutzvorschriften

35	Ortsbildschutz	10
36	Aussenraumgestaltung	11
37	Materialablagerungen	11
38	Einwirkungen	11
39	Lärmschutz	11

7. Vollzug, Verfahren

40	Zuständigkeit	12
41	Gebührenreglement	12
42	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	12

8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen

43	Aufhebung bisherigen Rechts	12
----	-----------------------------	----

9. Anhang

Verzeichnis der Schutzobjekte

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

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

1.2 Uebergeordnetes Recht

§ 2

- | | |
|-------------------------------|---|
| Ueber-
geordnetes
Recht | <p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p> |
|-------------------------------|---|

2. Raumplanung

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

- | | |
|---------------------------------|---|
| Sonder-
nutzungs-
planung | <p>¹ Die im Bauzonenplan farbig bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>² Für die in der Dorfzone speziell schwarz umrahmten Flächen ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes notwendig (§ 6 Abs. 9 BNO).</p> |
|---------------------------------|---|

2.2 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 4

- | | |
|---------------|---|
| Weitere Pläne | ¹ Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu. |
| Inventare | ² Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte, kommunale Schutzobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind. |

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen	¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:
	- Dorfzone D
	- Wohnzone W3
	- Wohnzone W2
	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA
	- Industrie- und Gewerbezone

§ 6

Dorfzone D	¹ Die Vorschriften für die Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.
Nutzung	² Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur auf Restflächen zulässig.
Eingliederungspflicht	³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.
Dachgestaltung	⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Sattel- und Walmdächer von mind. 30° und max. 45° Dachneigung zulässig. Beim Ausbau des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachdurchbrüche dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen. Kleine, liegende Dachfenster bis 0,5 m ² Glasfläche können bewilligt werden. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.
Bauweise	⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederbaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung.

Für Neubauten gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

- Ausnützungsziffer	0,6
- Geschoszahl	3
- Max. Gebäudehöhe	8,5 m
- Max. Firsthöhe	13,5 m
- Min. Grenzabstand	4 m
- Max. Gebäudelänge	35 m
- Empfindlichkeitsstufe	III

Die Eingliederungspflicht gemäss § 6 Abs. 3 BNO geht den baupolizeilichen Massen vor.

⁶ Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstl./Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation. Für Neubauten mit reiner Wohnnutzung gilt ein grosser Grenzabstand von 8 m.

⁷ In der Dorfzone D zählen gewerblich genutzte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 3.80 m für die Bestimmung der Geschoszahl und für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss.

Meldepflicht ⁸ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

Bebauung nach Gestaltungsplan ⁹ Zur Erzielung einer optimalen Nutzung, Erschliessung und Siedlungsgestaltung ist in den im Bauzonenplan schwarz bandierten Gebieten die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes erforderlich. Insbesondere ist auf die Bebauungsart des Ortskernes mit Kirche, auf die unterschiedliche Topografie, auf die Immissionen der Hauptstrasse und auf die Dorfeingangssituation Rücksicht zu nehmen.

§ 7

Wohnzone W3 ¹ Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und zusammengebaute Einfamilienhäuser ab vier Einheiten. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

- Ausnützungsziffer	0,6
- Geschoszahl	3
- Max. Gebäudehöhe	9,5 m
- Max. Firsthöhe	13,5 m
- Kleiner Grenzabstand	5 m
- Grosser Grenzabstand	9 m
- Max. Gebäudelänge	40 m
- Empfindlichkeitsstufe	II

§ 8

Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

- Ausnützungsziffer	0,45
- Geschoszahl	2
- Max. Gebäudehöhe	7,5 m
- Max. Firsthöhe	10,5

- Kleiner Grenzabstand	4 m
- Grosser Grenzabstand	8 m
- Max. Gebäudelänge	35 m
- Empfindlichkeitsstufe	II

§ 9

Zone für
öffentliche
Bauten und
Anlagen OEBA

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

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

³ Die Teilzone OEBA im Gebiet Hobacher (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) ist nur für Anlagen und dazugehörige Kleinbauten bestimmt.

§ 10

Industrie- und
Gewerbezone IG

¹ Die Industrie- und Gewerbezone IG ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Nichtzulässig sind reine Lagerhäuser und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Oberrüti oder Nutzungen, die einen übergrossen Schwerverkehr verursachen. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig, sofern die gewerblich genutzte Fläche mind. 300 m² BGF beträgt. Eine Abparzellierung von Wohnungen ist nicht gestattet.

² Grenz- und Gebäudeabstände werden durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

- Max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe	15 m
- Empfindlichkeitsstufe	IV

Der Gemeinderat kann Mehrhöhen für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale und dgl. bewilligen).

³ Die Material- und Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

⁴ Gegenüber Nutzungs- und Schutzzonen im Kulturland ist eine Grünpflanzung u.a. mit Hochstammbäumen vorzunehmen und zu erhalten.

⁵ Der Baueingabe ist ein kotierter Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält: Zufahrt, Autoabstellplätze, Aussenanlagen, Lagerplätze und Lagermaterial, Terraingestaltung, Grünfläche, Bepflanzung und Einfriedung.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 11

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Reb- bau 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.

§ 12

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 neue 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Uebrigtes Gebiet

§ 13

Uebrigtes Gebiet

¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Uebrigtes Gebiet bezeichnet.

² Die Vorschriften für die Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.

3.4 Schutzzonen

§ 14

Naturschutzzone

¹ Durch die Naturschutzzone soll die Erhaltung und Förderung der Feuchtgebiete Schachen, Im Moos und Beugen mit dem artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen sichergestellt werden. Ihre Nutzung beschränkt sich auf den herbstlichen Streuschnitt. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung von Gemeinderat und Baudepartement (Naturschutzfachstelle).

² Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Betreten und Befahren sind grundsätzlich nur für Bewirtschaftung und Unterhalt gestattet. Das freie Laufenlassen von Hunden ist untersagt; auch auf den Wegen entlang der Naturschutzonen sind Hunde an der Leine zu führen.

3.5 Überlagerte Schutzzone

§ 15

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 § 11 Abs. 1.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keinen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

Uferschutzzone Reuss

Die Uferschutzzone Reuss umfasst die staatliche Reussparzelle. Ihre landwirtschaftliche Nutzung hat extensiv zu erfolgen. Im weiteren gilt § 17 Abs. 1 u. 2 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

3.6 Schutzobjekte

§ 17

Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze

¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Feld- und Ufergehölze sowie Bäume innerhalb und im Zusammenhang mit Hecken sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

² Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 18

Übrige Natur- und Kulturobjekte

¹ Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, architektonischem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).

4. Definitionen

4.1 Ausnützungsziffer

§ 19

Ausnützungsziffer Dachgeschossflächen unter 2.00 m lichter Raumhöhe zählen nicht zur Bruttogeschossfläche.

4.2 Gewerbe

§ 20

Gewerbe ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere 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 Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.3 Geschosse

§ 21

Untergeschoss Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten sind bis $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, mindestens aber bis 6 m zulässig.

4.4 Abstände

§ 22

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 23

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.

§ 24

- Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken
- ¹ Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.
- ² Ausserhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften von § 89 EGZGB.

§ 25

- Stützmauern
- ¹ Stützmauern sind diskret der Umgebung anzupassen. Werden sie im Zusammenhang mit einer Baute errichtet, so sind sie in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.
- ² Der Gemeinderat kann ein Gesuch ablehnen, wenn die Stützmauer nicht zwingend ist und sie eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen würde.
- ³ Stützmauern 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 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- Böschungen
- ⁴ Böschungen sind standfest zu errichten. Der Böschungsfuss muss mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.

4.5 Arealüberbauungen

§ 26

- Zonen-zulässigkeit
- Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und W2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m² aufweist.

5. Bauvorschriften5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 27

- Benützung von Privateigentum
- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- ² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
- ³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- ⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 28

- Allgemeine Anforderungen ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 29

- Energiesparmassnahmen 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

- Raummasse, Fenster, Nebenräume für Neubauten Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
- ¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- | | |
|----------------|--|
| Raumgrösse | mind. 10 m ² |
| Raumhöhe | |
| - Vollgeschoss | mind. 2.35 m |
| - Dachgeschoss | mind. 2.35 m auf mind 5 m ² Fläche |
| Fenster | Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können. |
- ² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
- | | |
|---------------------------|--|
| Abstellraum/Schrankfläche | |
| - pro Wohnung | mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) |
| Keller | |
| - für jede Wohnung | mind. 6 m ² |
- ³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
- ⁴ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 32

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

5.4 Ausstattung

§ 33

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

§ 34

Spielplätze	Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.
-------------	--

6. Schutzvorschriften6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 35

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe
- h) 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 des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen oder 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.

§ 36

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.

§ 37

Material-
ablagerungen

- ¹ Die Ablagerung von Material für die Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Dorfzone, der Industrie- und Gewerbezone und der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen bewilligt werden.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 38

Einwirkungen

- ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des 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.

§ 39

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.

7. Vollzug, Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 40

- Zuständigkeit ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen.
- ² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 41

- Gebühren-
reglement Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 42

- Vollzugsricht-
linien Natur-
schutz ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.
- ² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 43

- Aufhebung
bisherigen
Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 14. Februar 1990 aufgehoben.

9. ANHANG

Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte

Inventar Objekt Nr.	Gebäude Nr.	Flurname Strasse	Objekttyp
55	109	Unterdorf	Pfarrkirche (Denkmalschutzobjekt)
56	163	Oberdorf	Bauernhaus
57	117	Unterdorf	Bauernhaus (Denkmalschutzobjekt)
58	42	Höfen	Bauernhaus
59	17	Reusshöfe	Bauernhaus
60	32	Beugen	Bauernhaus
61	93	Widen	Bauernhaus
62	51	Hohenhaus	Bauernhaus
63	16	Reusshöfe	Spycher
64	95	Widen	Spycher
65	106	Unterdorf	Spycher
66	121	Unterdorf	Bauernhaus
67	96	Widen	Bauernhaus

Verzeichnis der geschützten Naturobjekte

40	Oberer Schoren	Findling
41	Unterdorf	Einzelbaum (Linde)
42	Beugen	Einzelbaum (Linde)
44	In der Räß	Einzelbaum (Linde)
46	Kreuzweid	Einzelbaum (Linde)
47	Oberdorf	Einzelbaum (Linde)
48	Oberdorf	Einzelbaum (Linde)
49	Hohenhaus	Einzelbaum (Linde)
50	Reusshöfe	Einzelbäume (2 Rosskastanien)
51	Höfen	Einzelbäume (Edelkastanie, Linde)
53	Reusshöfe	Einzelbäume (Linden)
54	Bochslermoos	Einzelbäume (Stieleichen)