

Gemeinde Effingen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

ÄNDERUNG Nr. 1
zu Bno/Bo/No vom 7.3.95

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Teiländerung Kulturlandplan Spezialzone "Pferdehaltung"

Genehmigungsexemplar

Öffentliche Auflage von 30. Januar bis 1. März 2006

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Mai 2006

Frau Gemeindeammann:


V. Weber

Gemeindeschreiber:


S. Treier

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. August 2006

Der Staatsschreiber:





PORTA + PARTNER AG

2.3a Genehmigungsinhalt Spezialzone "Pferdehaltung" **neu**

Spezialzone "Pferdehaltung"

§ 60a **neu**

Nutzung und Zweck

¹Die Spezialzone "Pferdehaltung" dient der Pferdehaltung, sowie der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Produktion und Aufzucht in den Bereichen Acker- und Futterbau sowie der Tierhaltung. Zulässig sind die für diesen Zweck notwendigen Bauten und Anlagen sowie zugehörige Wohnbauten gemäss Abs. 2.

Wohnnutzung

²Die im bestehenden Wohnhaus vorhandenen Wohnflächen dürfen innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Volumens um maximal 100 m² Bruttogeschossfläche erweitert werden.

Weidezäune

³Weidezäune für die Pferdehaltung sind bis max. 2.0 m Höhe innerhalb der gesamten Spezialzone "Pferdehaltung" zulässig.

Nutzungseinschränkung

⁴Nicht zulässig sind öffentliche Veranstaltungen jeglicher Art wie z.B. Turnieraustragungen.

Beschränkung zur Erstellung von neuen Bauten und Anlagen

⁵Hoch-, Klein- und Anbauten sowie Nebenanlagen (z.B. Pferdeführungsanlage) die in direktem Zusammenhang mit der Pferdehaltung stehen, sind ausschliesslich innerhalb des Bereichs für bauliche Nutzung zulässig. Weiter darf innerhalb des Bereichs für bauliche Nutzung ein gedeckter Reitplatz erstellt werden.

Zulässige Grundmasse für den gedeckten Reitplatz

⁶Gedeckter Reitplatz

Min. Grenzabstand	5 m
Max. Gebäudelänge	90 m
Max. Gebäudetiefe	40 m
Max. Gebäudehöhe	7 m
Max. Firsthöhe	9 m

Fassadengestaltung des gedeckten Reitplatzes

⁷Der gedeckte Reitplatz ist in vertikal strukturierter Holzverkleidung auszuführen.

⁸Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden.

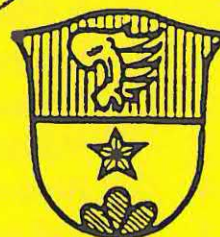
⁹Die Nordfassade ist offen zu halten. In der Fassade dürfen einzig die aus statischen Gründen notwendigen Elemente (Stützen) in Erscheinung treten. Von der Ostfassade ist min. 2/3 der Fassadenfläche offen zu halten.

Dachgestaltung des gedeckten Reitplatzes

¹⁰Das Dach ist als symmetrisch geneigtes Satteldach zu realisieren. Die Firstrichtung ist in Ost-West Richtung anzuordnen. Die Dacheindeckung ist in bräunlich-mattem Farbton zu halten.

	11Bei der Anordnung von Dachdurchbrüchen (z.B. Dachflächenfenster) sowie Energiegewinnungsanlagen ist auf eine optisch einwandfreie Einpassung in die Gestaltung der Dachhaut zu achten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
<i>Eingliederung in die Landschaft und die Topografie</i>	12Es ist auf eine einwandfreie Eingliederung der neuen Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild und die Topografie zu achten. Die topografischen Veränderungen sind zu minimieren.
<i>Bepflanzung</i>	13Mit der Erstellung des gedeckten Reitplatzes ist eine Baumreihe mit einheimischen Hochstammbäumen vor der nördlichen Fassade zu pflanzen. Die Baumreihe soll sich über die gesamte Fassadenlänge erstrecken. Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen darf 10 m nicht überschreiten.
<i>Umgebungsplan</i>	14Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedung, Stützmauern, etc.
<i>Abstellplätze</i>	15Sämtliche Abstellplätze sind im nordwestlichen Teil des Bereichs für bauliche Nutzung entlang der Reservoirstrasse anzuordnen. Die Abstellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten (z.B. Rasengittersteine, Kies, etc.).
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	16Die Spezialzone "Pferdehaltung" ist der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
<i>Befristung</i>	17Wird mit dem Bau des gedeckten Reitplatzes in der Spezialzone "Pferdehaltung" innert fünf Jahren nach Inkrafttretung der Teiländerung nicht begonnen (Baubeginn), fällt die Umzonung der Landwirtschaftszone in die Spezialzone "Pferdehaltung" dahin und die Gemeinde hat die Fläche im ordentlichen Verfahren einer dannzumal geeigneten Zone zuzuweisen. Bis zum Eintritt der Rechtskraft einer solchen allfälligen Neuzonierung im ordentlichen Verfahren gelten in der Spezialzone "Pferdehaltung" die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

GEMEINDE EFFINGEN AG



BAU - UND NUTZUNGSORDNUNG

JUNI 1993

FASSUNG FUER DIE GENEHMIGUNG

ÄNDERUNG Nr. 1

vom 16. 8. 06

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Geltungsbereich	1
§ 2	Vorbehalte	1
§ 3	Verhältnis zum Privatrecht	1
§ 4	Ausnahmen	1
§ 5	Vollzug	1
§ 6	Rechtsschutz	2

II. Verfahrensvorschriften

A. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren

§ 7	Bewilligungspflicht	2
§ 8	Formular	3
§ 9	Baugesuch	3
§ 10	Planbeilagen	4
§ 11	Weitere Unterlagen	5
§ 12	Fachgutachten	6
§ 13	Profile	6
§ 14	Publikation und Auflage	6
§ 15	Geringfügige Bauvorhaben	7
§ 16	Baueinsprachen	7
§ 17	Baugesuchsentscheid	7
§ 18	Baubeginn und Geltungsdauer der Baubewilligung	8
§ 19	Voranfrage	8
§ 20	Vorentscheidgesuch	8
§ 21	Widerruf	8
§ 22	Gebühren	8

B. Baukontrollen

§ 23	Grundsatz, Abweichung von Plänen und Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer	9
§ 24	Meldepflicht und Baukontrollen	9
§ 25	Bezug der Bauten	10

C. Bauvorgang

§ 26	Benutzung des öffentlichen Grundes	10
§ 27	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	10
§ 28	Hydranten, Schieber und Marksteine	11

III. Planungsmittel, Gebietseinteilung, Zonen- und Objektvorschriften

A. Planungsmittel

§ 29	Bauzonenplan	11
§ 30	Kulturlandplan	11
§ 31	Sondernutzungspläne	11

§ 32	Erlassverfahren	11
§ 33	Inventare	12
§ 34	Landumlegung	12
§ 35	Bausperre	12
B. Gebietseinteilung, Zonen- und Objektvorschriften		
1. Bauzonen		
§ 36	Inhalt Bauzonenplan	12
1.1. Genehmigungsinhalt Bauzonen		
§ 37	Dorfzone D	12
§ 38	Einfamilienhauszone E2	13
§ 39	Wohn- und Gewerbezone WG2	14
§ 40	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	15
2. Nutzungszonen Kulturland; Schutzzonen, Schutzobjekte; Weiler Chästel		
§ 41	Inhalt Kulturlandplan	15
2.1. Genehmigungsinhalt Nutzungszonen Kulturland		
§ 42	Landwirtschaftszone	16
§ 43	Rebbauzone	16
§ 44	Aufforstungszone	16
§ 45	Zone übriges Gebiet	17
2.2. Genehmigungsinhalt Schutzzonen, Schutzobjekte		
§ 46	Objektschutzzone	17
§ 47	Umgebungsschutzzone	19
§ 48	Naturschutzzone	19
§ 49	Landschaftsschutzzone	19
§ 50	Besondere Waldstandorte	19
§ 51	Besondere Waldränder	21
§ 52	Magerwiesen	21
§ 53	Hecken und Feldgehölze	21
§ 54	Einzelbäume und Baumgruppen	22
§ 55	Uferschutzstreifen	22
§ 56	Hochstammobstbestände	22
§ 57	Kulturobjekte	22
§ 58	Aussichtspunkte	22
§ 59	Unterhalt und Pflege	22
2.3. Genehmigungsinhalt Weiler Chästel		
§ 60	Weiler Chästel,	23
2.4. Informationsinhalt		
§ 61	Wald- und Waldränder	24
§ 62	Gewässer	24
§ 63	Archäologische Fundstellen	25
§ 64	Wanderwege	25

§ 65	Hochspannungsleitungen	25
IV. Bauvorschriften		
A. Allgemeine Bestimmungen		
§ 66	Baureife	26
§ 67	Baubewilligung	26
§ 68	Bestehende baurechtswidrige Bauten	26
§ 69	Bauten ausserhalb der Bauzone	26
§ 70	Landschafts- und Ortsbildschutz	27
§ 71	Verkehrsanlagen	27
§ 72	Versorgungsanlagen	27
§ 73	Deponien	28
§ 74	Terrainveränderungen	28
B. Beschaffenheit der Bauten, Schutzvorschriften		
§ 75	Grundsatz und Brandschutz	28
§ 76	Brandruinen und Baulücken	28
§ 77	Baugrund	28
§ 78	Innenräume	29
§ 79	Nebenräume und Balkone in Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen)	29
§ 80	Gänge und Treppen	29
§ 81	Wärmeisolation und Heizanlagen	29
§ 82	Schallschutz	30
§ 83	Bauliche Rücksichtnahme auf Behinderte	30
C. Schutz vor Immissionen		
§ 84	Einwirkungen	30
§ 85	Empfindlichkeitsstufen	31
§ 86	Zonenfremde Bauten und Anlagen	31
D. Baupolizeiliche Vorschriften		
1. Baudichte		
§ 87	Ausnutzungsziffer	31
2. Abstände		
§ 88	Grenzabstand	33
§ 89	Klein- und Anbauten, Tiefbauten	33
§ 90	Gebäudeabstand	34
§ 91	Gebäudelänge	34
§ 92	Bauabstände gegenüber Strassen	34
§ 93	Bauabstände gegenüber Gewässern und Wäldern	35
3. Geschosse, Gebäudehöhe und Dachgestaltung		
§ 94	Geschosse	35
§ 95	Gebäude- und Firsthöhe	35
§ 96	Dachgestaltung	35

IV

4. Abstellplätze

§ 97	Abstellplätze	36
§ 98	Anordnung und Grösse	36
§ 99	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	36

5. Umgebungsgestaltung

§ 100	Umgebungsarbeiten	37
§ 101	Spielplätze	37
§ 102	Einfriedungen und Bepflanzungen	37
§ 103	Bodensicherung, Böschungen und Stützmauern	37

6. Öffentliche Einrichtungen

§ 104	Benutzung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	38
-------	---	----

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 105	Vollstreckung	38
§ 106	Verwaltungsstrafe	39
§ 107	Inkrafttreten	39
§ 108	Aufhebung bisherigen Rechts	39

Anhang

Anhang 1	Messweise von Grenzabstand / Gebäudeabstand	A1
	Gebäudelänge	A2
	Gebäude- und Firsthöhe	A3
Anhang 2	Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen, auf welche die Bau- und Nutzungsordnung hinweist	
	1. Bund	A4
	2. Kanton	A5

Die Einwohnergemeinde **Effingen** erlässt, gestützt auf die Art. 14-18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22.Juni 1979, § 145 Abs.1 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 2. Februar 1971 sowie §§ 4 und 8 des Natur- und Landschaftsschutzdekretes (NLD) vom 26.Februar 1985, die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

I. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

§ 1

Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle privaten und öffentlichen Bauten und Anlagen, Tiefbauten und Werke (§10 Abs.1-3 BauG) sowie die Bodennutzung in den Gebieten, die ausserhalb der Bauzonen gemäss Bauzonenplan gelegen sind.

Vorbehalte

§ 2

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes, bleiben vorbehalten.

Verhältnis zum Privatrecht

§ 3

Die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist (§149 BauG).

Ausnahmen

§ 4

¹Von Bauvorschriften und für den Grundeigentümer verbindlichen Plänen darf nur gemäss den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen (Art.24 RPG, §§ 139 und 155 BauG, § 4 NLD) abgewichen werden.

²Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen, Bedingungen und Reversen verknüpft sowie befristet oder widerrufbar erklärt werden. Sie oder einzelne Nebenbestimmungen sind auf Begehren des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken (§ 222 Abs.2 lit.a BauG).

Vollzug

§ 5

¹Die Anwendung dieser Bau- und Nutzungsordnung ist Sache des Gemeinderates. Dieser kann zu seiner Unterstützung eine Kommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

²Beim Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege sowie des Baugesetzes zu beachten.

Rechtsschutz**§ 6**

¹Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates in Anwendung baupolizeilicher Vorschriften kann innert 20 Tagen beim kantonalen Baudepartement Beschwerde geführt werden.

²Beruhet die Verfügung oder der Entscheid auf einer verbindlichen Weisung oder Teilverfügung einer Abteilung des Baudepartementes, so entscheidet der Regierungsrat über die Beschwerde.

II. Verfahrensvorschriften**A. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren****Bewilligungspflicht****§ 7**

¹Alle Bauten und Anlagen, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat (§150 Abs.1 BauG), abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten.

²Namentlich ist für folgende Vorhaben dem Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen:

- a) Neu- und Umbauten aller Art, einschliesslich zeitlich befristeter Bauten und Tiefbauten
- b) An- und Aufbauten sowie unterirdisch angelegte Bauten
- c) Zweckänderung wie Einrichtung von Wohn-, Arbeits-, Verkaufs-, Ausstellungs-, Lagerräumen und dgl. in bisher anderweitig benutzten Räumen
- d) Erstellung und Änderung von Feuerungs-, Kamin-, Lüftungs-, Tank-, Treppen- und Aufzugsanlagen, Brandmauern, Druckbehältern, Tankstellen
- e) Erstellung und Änderung von Wasserversorgungseinrichtungen und Abwasseranlagen
- f) Erstellung und Änderung von Schwimmbassins
- g) Erstellung und Änderung von ortsfesten Einfriedungen, Stütz- und Gartenmauern von mehr als 0,8 m Höhe
- h) Erstellung und Änderung von ausserhalb des Gebäudes angebrachten (Parabol-) Antennen
- i) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Sprengungen
- k) wesentliche Terrainveränderungen (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von mehr als 0,8 m), Einrichtung und Erweiterung von Deponien, Werk- und Lagerplätzen, Steinbrüchen, Kies- und anderen Gruben
- l) Neu- und Umbau von privaten und öffentlichen Verkehrsanlagen (Strassen, Autoabstellplätzen u.dgl, Ein- und Ausfahrten in öffentliche Strassen)

- m) Reklameanlagen, Leuchttafeln und -schriften, Flutlichtanlagen
- n) Waren- und andere Automaten, Schaukästen
- o) Campingplätze und Ausstellungsplätze im Freien
- p) Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden
- q) Fahrnisbauten
- r) Massnahmen im Bereich öffentlicher und privater Gewässer (Uferverbauungen, Eindolungen usw.)
- s) Aussenrenovationen in der Objektschutzzone
- t) Sportplätze und ähnliche Anlagen
- u) Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung
- v) Anlagen zur Energiegewinnung wie Solaranlagen, Erdregister usw.

³Bei folgenden Vorhaben ist der Gemeinderat vorgängig zu orientieren:

- Fassadenrenovationen / neuer Farbanstrich
- Änderung der Gartenanlage
- Isolationsmassnahmen

Formular

§ 8

Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung bedürfen, ist beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen. Gesuchsformulare sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen.

Baugesuch

§ 9

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Ortsbezeichnung, Strassennamen, Parzellennummer)
- b) kurze und deutliche Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung mit Angabe des zur Verwendung gelangenden Materials
- c) Art der Benutzung und Zweck der Baute
- d) mutmassliche Baukosten
- e) Unterschriften des Bauherren und des Planverfassers
- f) schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn er nicht selbst als Bauherr auftritt
- g) die in § 10 ff. vorgeschriebenen Pläne und Unterlagen
- h) Angaben über die Abwasserbeseitigung, sofern sie nach der Gewässerschutzgesetzgebung und dem Kanalisationsreglement erforderlich sind

- i) Angabe der zonengemässen Ausnutzungsziffer und die detaillierte Berechnung derjenigen des Projektes gemäss § 87 BNO
- j) Angaben über die Heizung
- k) die notwendigen Angaben über die Wärmeisolutions- und Schallschutzmassnahmen gemäss §§ 81 und 82 BNO
- l) Angaben über die Farbgebung
- m) Angaben über die Umgebungsgestaltung des ganzen Grundstücks (mit den entsprechenden Höhenkoten) wie Abgrabungen, Auffüllungen, Beläge und Plätze, Wege, Zufahrten, Einfriedungen, Mauern usw.
- n) Grundbuchauszug der Bauparzellen, soweit für die Beurteilung des Baugesuchs von Bedeutung
- o) die Aussenlärmbelastung, sofern Grund zur Annahme besteht, dass die Lärm-Immissionsgrenzwerte überschritten sein könnten (Art. 34 und 36 Lärmschutzverordnung (LSV))
- p) bei Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen, eine Emissionserklärung nach Art. 12 Luftreinhalteverordnung (LRV)

Planbeilagen

§ 10

¹Für Hochbauten sind folgende, technisch korrekt ausgeführte, im Normalformat DIN A 4 gefaltete und vom Bauherrn und Projektverfasser unterzeichnete Pläne im Doppel einzureichen:

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Geometer nachgeführten, datierten und unterzeichneten Kopie des Grundbuchkatasterplanes mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Strassenlinien, der Zufahrt sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse
- b) Projektpläne im Masstab 1:100 oder 1:50, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufs bis zur Parzellengrenze und der auf das bestehende Terrain vermassten Erdgeschosskote. Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen mit ihren Massen, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen und Kaminquerschnitte enthalten. Die Fassadenpläne sind durch die Anschlusspartien allfällig angebauter Nachbarhäuser zu ergänzen.

²Für alle übrigen Bauten und Werke sind stets Situationspläne im Sinne von Abs. 1 lit. a einzureichen. Die Projektpläne (Abs. 1 lit. b) richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

³Bei Umbauten sind der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben darzustellen:

- bleibende Bauteile = schwarz
- abzubrechende Bauteile = gelb
- neue Bauteile = rot

⁴Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches dem Gesuchsteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgegeben.

⁵Den Baugesuchen für Zu- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen sind ausser dem Situationsplan die kotierten Längen- und Querprofile bis Mitte Strasse im Masstab 1:100 beizulegen

⁶Für unbedeutende bauliche Vorkehren kann der Gemeinderat eine vereinfachte Planeingabe gestatten.

Weitere Unterlagen

§ 11

¹Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen (z.B. Detailpläne, statische Berechnungen, Modell, Schattenwurfpläne, Fotografien, Baugrunduntersuchungen, Lärmschutznachweis, Bepflanzungsplan).

²Dem Baugesuch sind folgende zusätzlichen Pläne beizulegen:

- a) bei Bauten an Kantonsstrassen sowie an öffentlichen Gewässern des Kantons, bei Bauten, bei denen die Lärmimmissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art.31 Abs.1 LSV nicht eingehalten werden können (Art.31 Abs.2 LSV), vier Situationspläne und ein Satz Baupläne z.H. des kantonalen Baudepartementes/Baugesuchszentrale
- b) bei Bauten mit grosser Personenbelegung und gewerblichen Bauten das entsprechende Formular sowie zwei Situationspläne und zwei Plansätze gemäss § 10 Abs. 1 z.H. des kant. Industrie-, Gewerbe- und Arbeitsamtes, des kant. Baudepartementes/Abt. Umweltschutz und des Aarg. Versicherungsamtes
- c) bei Wohnhäusern mit unterirdischen Einstellgaragen oder bei unterirdischen Einstellhallen ein Situationsplan sowie ein Plansatz gemäss § 10 Abs.1 z.H. des Aarg. Versicherungsamtes
- d) bei Zivilschutzbauten entsprechende Pläne im Doppel
- e) bei Feuerungs- und Tankanlagen das entsprechende Gesuchsformular, ein Situationsplan und Pläne der Anlage (Grundriss und Schnitt) je zweifach z.H. des Baudepartementes/Abt. Umweltschutz und des Aarg. Versicherungsamtes
- f) bei Bauten ausserhalb der Bauzonen inkl. Bauten im Wald ein vollständiger Plansatz (inkl. Umgebungs- und Bepflanzungsplan) mit vier Situations- und drei Entwässerungsplänen z.H. des Baudepartementes/Baugesuchszentrale

- g) bei Steinbrüchen, Kies- und anderen Gruben Abbau- und Rekultivierungspläne gemäss § 6 des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret) vom 19. August 1980 z.H. des Baudepartementes

Fachgutachten

§ 12

Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- a) das Ortsbild wesentlich berührt wird
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden
- c) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden
- d) die vorgesehenen Schall-, Lärm- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen
- e) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind (Art.22 USG und Art.2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art.25 USG)
- f) Bauten in senkungs- oder rutschgefährdeten Gebieten erstellt werden

Der Gutachter ist nach Anhören der Beteiligten vom Gemeinderat zu bestimmen.

Profile

§ 13

¹Vor Einreichung des Baugesuches sind Bauprofile aufzustellen, die Umriss- und Höhenausdehnung der projektierten Baute allseitig erkennen lassen. Die Grenzpunkte des Grundstückes sind zu markieren. Die Erdgeschosskoten sind bei den Profilen gut sichtbar zu bezeichnen.

²Der Gemeinderat lässt die Profile auf Übereinstimmung mit den Bauplänen kontrollieren.

³Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht beseitigt werden. Nach Rechtskraft des Entscheides sind sie innert Monatsfrist zu entfernen.

⁴Terrainveränderungen und Mauern von mehr als 0,8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

Publikation und Auflage § 14

¹Das Baugesuch wird vom Gemeinderat im Publikationsorgan der Gemeinde veröffentlicht. Auswärts wohnenden Eigentümern benachbarter Grundstücke ist die Auflage rechtzeitig anzuzeigen, sofern dies ohne erhebliche Verzögerung oder Erschwerung des Verfahrens möglich ist. Ist ernsthaft mit übermassigen Einwirkungen auf benachbarte Gemeinden zu rechnen, so ist dort das Baugesuch ebenso zu veröffentlichen (§ 32 Abs.1-3 VV BauG).

²Das Baugesuch wird während 20 Tagen bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt (§151 Abs.3 BauG). Auflage und Publikation erfolgen erst bei Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen und nach Kontrolle der Bauprofile.

Geringfügige Bauvorhaben

§ 15

Der Gemeinderat kann geringfügige Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach vorgängiger schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen (§153 BauG).

Baueinsprachen

§ 16

¹Einsprachen gegen die Baugesuche sind während der Auflagefrist dem Gemeinderat einzureichen.

²Dem Baugesuchsteller sind die eingegangenen Einsprachen zur Vernehmlassung zu eröffnen. Die Vernehmlassung des Baugesuchstellers ist den Einsprechern zur Kenntnis zu bringen.

³Einwendungen privatrechtlicher Natur sind bei der zuständigen Gerichtsbehörde geltend zu machen.

⁴Der Gemeinderat führt, soweit dies erforderlich ist, eine Einspracheverhandlung durch.

Baugesuchsentscheid

§ 17

Entscheid

¹Nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeinderat gleichzeitig über das Baugesuch und die dagegen erhobenen Einsprachen. Seinen begründeten Entscheid stellt er den Beteiligten (Baugesuchsteller und Einsprecher) unter Hinweis auf das zur Verfügung stehende Rechtsmittel zu.

Zustimmung eidg. oder kantonaler Behörden

²Ist für eine Baute die Zustimmung oder Bewilligung eidgenössischer oder kantonaler Behörden zusätzlich erforderlich, so hat der Gemeinderat das Gesuch den entsprechenden Behörden zu überweisen. Er darf es nur gutheissen, wenn deren Zustimmung oder Bewilligung vorliegt (§ 152 Abs. 2 und 3 BauG).

Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung

³An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bau- und Nutzungsordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden, die vor Baubeginn zu leisten ist.

Baubeginn und Geltungsdauer der Baubewilligung § 18

- Baubeginn** ¹Mit den Bauarbeiten (inkl. Erdbewegungen und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist (§ 154 Abs.2 BauG).
- Geltungsdauer der Baubewilligung** ²Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt ein Jahr, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides, und kann auf Gesuch hin um ein weiteres Jahr erstreckt werden (§154 Abs.1 BauG).

Voranfrage § 19

Vor Einreichung eines Baugesuches kann eine Voranfrage über ein Bauvorhaben an den Gemeinderat gerichtet werden. Deren Beantwortung hat wegweisenden, aber keinerlei rechtsverbindlichen Charakter.

Vorentscheidgesuch § 20

¹Über Fragen grundsätzlicher Natur kann der Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 6, 12, 14-17 und 18 Abs.2 BNO.

²Vorentscheide entfalten für das nachfolgende Bewilligungsverfahren in Bezug auf die behandelten Fragen verbindliche Wirkung, soweit die Verhältnisse gleich bleiben.

Widerruf § 21

Für den Widerruf einer Baubewilligung gilt § 26 VRPG.

Gebühren § 22

¹Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind vor Baubeginn folgende einmalige Gebühren zu entrichten.

- a) Für Vorentscheide:
0,5 ‰ der geschätzten Bausumme ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.
- b) Für bewilligte Baugesuche:
2 ‰ der mutmasslichen Bausumme, min. 100.- Fr. Bei Gebäuden sind die Baukosten aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Norm zu schätzen.
Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten 50.- Fr. bis 100.- Fr.
Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.
- c) Für abgelehnte Baugesuche:
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.

²Die Kosten für Publikationen, Profil- und Schnurgerüstkontrollen sowie Brandschutzgebühren sind durch die Bauherrschaft zu ersetzen.

³Die Kosten für Gutachten, externe Berater, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind durch den Verursacher zu ersetzen.

⁴Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind die Kosten dafür durch den Verursacher zu ersetzen.

B. Baukontrollen

Grundsatz, Abweichung von Plänen und Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer

§ 23

Grundsatz

¹Der Bau ist nach den bewilligten Plänen unter Beachtung der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung auszuführen.

Abweichung von Plänen

²Geringfügige Abweichungen von bewilligten Plänen sind nur mit vorgängiger Zustimmung des Gemeinderates gestattet und müssen in den Plänen vermerkt werden.

³Erhebliche Änderungen gegenüber den bewilligten Plänen, insbesondere solche, die nachbarliche Interessen berühren, erfordern ein neues Baubewilligungsverfahren.

Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer

⁴Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

Meldepflicht und Baukontrollen

§ 24

Meldepflicht

¹Der Bauherr hat dem Gemeinderat rechtzeitig schriftlich Anzeige zu machen über:

- a) den Namen des verantwortlichen Bauleiters bei Beginn der Bauarbeiten (inkl. Bauplatzinstallationen und Grabarbeiten)
- b) die Erstellung des Schnurgerüsts, an dem die Erdgeschosskote markiert sein muss
- c) das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben (Wasser- und Energieversorgung, Kanalisation)
- d) das bevorstehende Einbringen des Betons nach der Armierung bei Zivilschutzbauten
- e) die Fertigstellung der Kamin-, Tank- und Feuerungsanlagen vor dem äusseren Verputz
- f) die Beendigung der Baute vor deren Bezug
- g) die Fertigstellung des Luftschuttraumes
- h) allfällige zusätzliche Kontrollen gemäss Baubewilligung

Baukontrollen

²Der Gemeinderat hat nach Meldung die notwendigen Prüfungen vorzunehmen, namentlich inbezug auf Übereinstimmung mit den bewilligten Bauplänen. Über vorgenommene Prüfungen und Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

³Festgestellte Mängel sind vom Bauherrn unverzüglich beheben zu lassen. Versäumt er dies trotz schriftlich zugestellter Verfügung, so hat der Gemeinderat die Bauarbeiten bis zur Behebung des Mangels einzustellen.

Bezug der Bauten**§ 25**

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

C. Bauvorgang**Benutzung des öffentlichen Grundes****§ 26**

Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen und dgl., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat eine Erlaubnis bei der Gemeinde einzuholen (§ 51 BauG und §§ 13 - 15 VV BauG).

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen**§ 27**

¹Baustellen, Gerüste Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

²Über den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten gelten § 169 BauG sowie Art.6 LSV.

³Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

⁴Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

Hydranten, Schieber und Marksteine

§ 28

Hydranten, Schieber

¹Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung der Gemeinde und gegen Bezahlung der festgesetzten Pauschale erfolgen.

Marksteine

²Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Mark- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art.257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen. Fehlende Grenzzeichen sind spätestens vor der Schnurgerüstkontrolle auf Kosten der Bauherrschaft durch den Grundbuchgeometer markieren zu lassen. Bei fehlendem Grenzzeichen wird die Schnurgerüstkontrolle nicht vorgenommen.

³Nach Bauvollendung sind sämtliche Grenzzeichen der Bauparzelle auf Kosten des Bauherrn durch den zuständigen Kreisgeometer rekonstruieren zu lassen.

III. Planungsmittel, Gebietseinteilung, Zonen- und Objektvorschriften

A. Planungsmittel

Bauzonenplan

§ 29

Der Bauzonenplan im Masstab 1:2'500 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Masstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Kulturlandplan

§ 30

Der Kulturlandplan im Masstab 1:5'000 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Masstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Sondernutzungspläne

§ 31

Der Gemeinderat lässt nach Massgabe der Bedürfnisse Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Überbauungspläne, Erschliessungspläne) ausarbeiten.

Erlassverfahren

§ 32

Das Verfahren für den Erlass von Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung, Spezialbauvorschriften, Gestaltungsplänen, Überbauungsplänen und Erschliessungsplänen richtet sich nach den Vorschriften des RPG, des BauG und des NLD.

Inventare**§ 33**

Die Inventarpläne Masstab 1:5'000 und die weiteren ergänzenden Inventare dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine Rechtswirkung für das betroffene Grundeigentum. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

Landumlegung**§ 34**

Zur besseren Nutzung des Bodens können Landumlegungen und Grenzbereinigungen vorgenommen werden. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Bausperre**§ 35**

¹Während der Zeit, da der Erlass oder die Abänderung von Gemeindebauvorschriften und unmittelbar verbindlichen kommunalen Plänen vorbereitet wird, kann der Gemeinderat entweder generell oder bei Behandlung eines einzelnen Baugesuches eine Bausperre für die Dauer von zwei Jahren verfügen. Das Verfahren richtet sich nach dem BauG.

²Gestützt auf Art.27 RPG kann der Gemeinderat beim Regierungsrat den Erlass einer Planungszone beantragen.

B. Gebietseinteilung, Zonen- und Objektvorschriften**1. Bauzonen****Inhalt Bauzonenplan****§ 36**

Das Baugebiet der Gemeinde wird durch den Bauzonenplan ausgeschieden und in Bau- und Schutzzonen unterteilt.

Bauzonen

- | | |
|---|-----|
| - Dorfzone | D |
| - Einfamilienhauszone | E2 |
| - Wohn- und Gewerbezone | WG2 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OE |

Schutzzonen

- | | |
|-----------------------|----|
| - Objektschutzzone | OS |
| - Umgebungsschutzzone | US |

1.1. Genehmigungsinhalt Bauzonen**Dorfzone D****§ 37**

¹In der Dorfzone sind Wohnbauten, traditionelle, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe, kleine Ladengeschäfte, Gasthäuser, Praxen, Ateliers, Büros usw. zulässig, deren Wirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auf-

treten. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art.43 LSV.

²Zulässige Grundmasse für bestehende Bauten:

- Bestehende, das Ortsbild prägende Bauten, dürfen ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden. Vorbehalten bleibt § 46 Abs.3 BNO.

³Zulässige Grundmasse für Neubauten:

- Grenzabstand 4 m
- Ausnützungsziffer 0,5
- Gebäudelänge für freistehende Bauten 25 m
- Dachneigung zwischen 35° und 50° aT.
- Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Nebengebäuden erlaubt
- Für Dachaufbauten gilt § 46 Abs.3d BNO
- Es sind zwei Geschosse und ein vollausgebautes Dachgeschoss zugelassen
- Die Kniestockhöhe darf max. 1, 2 m betragen
- Innerhalb der Objektschutzzone gelten die ergänzenden Bestimmungen gemäss § 46 BNO

Einfamilienhauszone E2 § 38

¹Die 2-geschossige Wohnzone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser und Reihenhäuser bestimmt. Es sind in Wohnbauten integrierte und in der Bauweise angepasste nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zulässig, sofern sie in Wohnquartiere passen und keine grösseren Wirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (beispielsweise Ateliers, Praxen und dgl.). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art.43 LSV.

² Zulässige Grundmasse:	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel Einfamilien- und Reihenhäuser
- Geschosszahl	2	2
- Kleiner Grenzabstand	4 m	4 m
- Grosser Grenzabstand	8 m	7 m
- Ausnützungsziffer	0,4	0,5
- Gebäudelänge	20 m	30 m

- Fassaden über 15 m Länge sind zu gliedern
- Dachneigung zwischen 30° und 45° aT.
- Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet

Wohn- und Gewerbezone WG2

§ 39

¹In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind traditionelle, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, kleine Ladengeschäfte, Ateliers, Büros usw. zulässig, deren Wirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Nutzungen die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt. Reine Lager- und Parkplätze sind nicht erlaubt. Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit gewerblichen Bauten bis zu einem Drittel der zulässigen BGF gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art.43 LSV.

²Zulässige Grundmasse:

- | | |
|--|---------|
| - Geschosszahl | 2 |
| - Grenzabstand | 5 m |
| - Ausnützungsziffer | 0,6 |
| - Gebäudelänge | 30 m |
| - Gebäudehöhe | 6 m |
| - Firsthöhe | 10 m |
| - Dachneigung min. | 30° aT. |
| - Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet | |

³Bauten haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere bezüglich

- Stellung und Staffelung der Bauten aus der Sicht des Dorfkerns und der Bözbergseite
- Eingliederung in die Landschaft entlang der Sissle und Unterteilung der Umgebung mit Grünbereichen (min. 10% der Grundstücksfläche)
- Material- und Farbwahl

⁴Bauvorhaben in der unüberbauten Zone zwischen Strasse und Sissle sind frühzeitig dem Gemeinderat anzuzeigen. Der Gemeinderat kann über die Überbauung ein Gutachten erstellen lassen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

§ 40

¹Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

²Für die Übernahme von in die Zone OE eingeteiltem Grundeigentum und dessen Entschädigung gilt das BauG.

³Beim Bau und Ausbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese für Behinderte gut zugänglich sind.

⁴Zulässige Grundmasse:
Die Gebäudehöhe, die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber den angrenzenden Zonen D und E2 sind deren Grundmasse zu übernehmen.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art.43 LSV.

2. Nutzungszonen Kulturland; Schutzzonen, Schutzobjekte; Weiler Chästel

Inhalt Kulturlandplan § 41

¹Der Kulturlandplan enthält:

Genehmigungsinhalt

Nutzungszonen Kulturland

- Landwirtschaftszone
- Rebbauzone
- Aufforstungszone
- Zone übriges Gebiet

Schutzzonen, Schutzobjekte

- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Besondere Waldstandorte
- Besondere Waldränder
- Magerwiesen
- Hecken und Feldgehölze
- Einzelbäume und Baumgruppen
- Hochstammobstbestände
- Kulturobjekte
- Aussichtspunkte

Weiler Chästel

Informationsinhalt

Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind weitere Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung besonderen Erlassen von Bund, Kanton und Gemeinde unterliegt.

Lärmempfindlichkeitsstufen

²Der Landwirtschaftszone, der Rebbauzone und der Zone übriges Gebiet ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

2.1. Genehmigungsinhalt Nutzungszonen Kulturland

Landwirtschaftszone

§ 42

Nutzung

¹Der Landwirtschaftszone sind Flächen zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Aufzucht und Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, dem Obst- und Rebbau sowie dem produzierenden Gartenbau.

Bauten und Anlagen

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.

Rebbauzone

§ 43

Anbaufläche

¹Die ausgeschiedene Rebbauzone entspricht dem Rebbaukataster. Innerhalb dieser Zone kann Rebbau betrieben werden.

Zwischennutzung

²Wird eine Fläche erneuert, darf die Zwischennutzung nicht länger als zwei Sommer dauern, d.h. spätestens im 3. Frühjahr nach der Rodung muss neu gepflanzt werden.

Rebhäuschen

³Rebhäuschen sind im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie der kantonalen Bewilligungspraxis zulässig. Das Verfahren richtet sich nach § 69 BNO.

Aufforstungszone

§ 44

Ersatzaufforstungen

¹Diese Zone ist für allfällige Ersatzaufforstungen aufgrund von Rodungsbewilligungen vorgesehen.

²Bis zu ihrer Beanspruchung für Ersatzaufforstungen gehört diese Fläche zur Landwirtschaftszone. Mit der Beanspruchung wird die Fläche dem Waldareal zugewiesen.

³Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis zu 50 a sind in den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie von § 17 NLD erlaubt.

Zone übriges Gebiet**§ 45**

¹Das keiner anderen Zone zugeordnete und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet.

²Für das übrige Gebiet gilt § 129 BauG. Die Zulassung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorschriften von Art.24 Abs.1 RPG sowie § 69 BNO.

2.2. Genehmigungsinhalt Schutzzonen, Schutzobjekte**Objektschutzzone****§ 46**

¹Die Objektschutzzone ist der Dorfzone überlagert und umfasst den engeren historischen Dorfkern. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten sowie der besonders sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

²Alle baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Antennen, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garagierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

³Der Gemeinderat lässt für die Objektschutzzone einen Überbauungsplan mit Spezialbauvorschriften ausarbeiten. Bis zum Inkrafttreten des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften sind alle bewilligungspflichtigen Vorhaben dem Gemeinderat zum Vorentscheid einzureichen und es gelten die folgenden Vorschriften a) bis l).

a) Dachformen für Haupt- und Nebengebäude:

Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger, auf die Bauten der Umgebung abgestimmter Dachneigung zwischen 35° und 50° aT. Bei An- und eingeschossigen Neubauten kann bei guter Einpassung ins Ortsbild von dieser Vorschrift abgewichen werden.

b) Dachvorsprünge:

In traditioneller Weise.

c) Bedachungsmaterial:

Rote oder braune Biberschwanzziegel. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

d) Dachaufbauten:

Dachaufbauten können, wenn die Belichtung der Räume nicht über die Giebelfront erfolgen kann, in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen gestattet werden, wenn diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden. Sie sind min. 0,5 m von der Fassadenflucht und 1,0 m vom Giebel zurückzusetzen.

e) Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

f) Dachflächenfenster:

Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von $0,5 \text{ m}^2$ Lichtfläche gestattet werden.

g) Fassaden:

Farbgebung und Materialwahl sind auf das Ortsbild abzustimmen. Grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet.

h) Fenster:

Stehende Rechteckform mit Sprossen in guter Proportion zur Fassadengliederung.

i) Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedungen sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten.

k) Antennen und Energiegewinnungsanlagen sind nur gestattet, wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.

l) Das Inventar bestehender Bauten 92 ist als massgebende Richtlinie zu beachten.

⁴Die Baubehörde kann die Verbesserung oder Beseitigung störender Bauten oder Bauteile namentlich im Zusammenhang mit Bauvorhaben anordnen, wenn dies zumutbar und verhältnismässig ist.

⁵Für Neu- und Umbauten holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid ein Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

Bei geringfügigen Umbauten, die das äussere Erscheinungsbild wenig verändern, kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten.

⁶Ist die Erstellung von Auto-Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann der Gemeinderat Bauherren von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, die Lage und die Gestaltung vorschreiben oder nicht zulassen.

⁷Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligtes Wiederaufbauprojekt vorliegt oder die Freihaltung des Grundstückes das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt. Ein Umbau ist einem Abbruch mit Neubau vorzuziehen.

⁸Die im Zonenplan als Kulturobjekt bezeichneten Bauten dürfen nicht abgebrochen werden.

Umgebungsschutzzone § 47

In der Umgebungsschutzzone gelten die Landschafts- und Ortsbildschutzvorschriften (§ 70 BNO) in einer besonders strengen Auslegung. Für Neu- und Umbauten holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid ein Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

Naturschutzzone § 48**Inhalt**

¹Die Naturschutzzonen umfassen Lebensräume vieler geschützter oder schutzwürdiger Pflanzen- und Tierarten, die mit geeigneten Schutz- und Pflegemassnahmen zu erhalten und zu sichern sind.

Bauten und Anlagen

²In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann.

³Der Kulurlandplan scheidet folgende Gebiete als Naturschutzzonen aus:

- Hessenberg
- Rugen
- Nätteberg

Landschaftsschutzzone § 49**Landschaftsbild**

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.

Landwirtschaftliche Nutzung

²Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. Nicht gestattet sind Christbaumkulturen.

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

Besondere Waldstandorte § 50**Inhalt**

¹Die im Kulurlandplan dargestellten, mit Objektnummern versehenen besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus. Sie sind Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der besonderen Waldstandorte liegt im öffentlichen Interesse.

Schutzmassnahmen

²Es gelten die folgenden Schutzmassnahmen:

Für alle Objekte:

- Absterbende und tote Bäume, stehend und liegend, sind in angemessener Zahl (2-5 Stück/ha) zu belassen.
- Die Anzeichnung der zu entfernenden Bäume erfolgt durch den Forstdienst.
- Die Durchforstung ist so vorzunehmen, dass ein Bestand mit gross-kronigen Bäumen und einem Anteil Überständler erhalten bleibt.
- Die Verjüngung der Waldbestände ist nach Möglichkeit durch Naturverjüngung, ansonsten mit standortheimische Baumarten gem. Abs. 3 vorzunehmen.

Für Objekte Nr. 2, 4, 5, 7, 9 zusätzlich:

- Ein hoher Altholzanteil ist zu erhalten. Unter dieser Voraussetzung sind forstliche Nutzungen ausserhalb der Waldreservate wie z.B. Durchforstungen, Entnahme der qualitativ besten Stämme usw. möglich.

Für Objekt Nr. 4 zusätzlich:

- Die als Waldreservate bezeichneten Teilstücke (Stelli-West und Stelli-Süd) sind sich selbst zu überlassen. Forstliche Nutzung ist nicht gestattet, abgesehen von Massnahmen zur Schadensabwehr und den besonderen Pflegevorschriften.

Zugelassene
standortheimische
Baumarten

³Zugelassen sind die folgenden standortheimischen Baumarten:

Für alle Objekte mit Ausnahme von Nr.12 und den Föhrenbeständen in Nr.11, 13, 14:

- Rotbuche, Esche, Bergahorn, Kirsche, Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Föhre und Mehlbeere

Für Objekt Nr.2 zusätzlich:

- Flaumeiche, Sommerlinde; Lärche in bescheidenem Anteil

Für Objekt Nr.4 zusätzlich:

- Stieleiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergulme, Spitzahorn, Elsbeere; Lärche in bescheidenem Anteil ausserhalb der Waldreservate

Für Objekte Nr.5, 7 zusätzlich:

- Weisstanne, Elsbeere; Lärche in bescheidenem Anteil

Für Objekt Nr.9 zusätzlich:

- Stieleiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergulme, Spitzahorn, Weisstanne, Elsbeere; Lärche ist in bescheidenem Anteil zugelassen

Für Objekt Nr.12 und die Föhrenbestände in Objekt Nr.11, 13, 14:

- Föhre und Mehlbeere

Besondere Pflegevorschriften

⁴Ergänzend zu § 59 BNO gelten die folgenden Pflegevorschriften:

Für Objekt Nr.4:

- In den Waldreservaten Stelli-West und Stelli-Süd ist die längerfristige Entnahme der standortfremden Baumarten vorzusehen.

Für Objekt Nr.12 und die Föhrenbestände in Objekt Nr. 11, 13, 14:

- Die offenen Flächen sind periodisch zu mähen und zu entbuschen.
- Eventuell aufwachsende standortfremde Baum- oder Straucharten sind zu entfernen.

Besondere Waldränder § 51

Inhalt

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldränder sind mit Magerwiesen verzahnte, stufig aufgebaute, ökologisch sehr wertvolle Übergangsbereiche zwischen den besonderen Waldstandorten und dem Kulturland. Die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der besonderen Waldränder liegt im öffentlichen Interesse.

Besondere Pflegevorschriften

²Die unregelmässig verlaufenden, stufig aufgebauten Waldränder sind besonders zu pflegen. Das Herausnehmen einzelner Bäume und das Zurückschneiden von Sträuchern sind nach Anweisung des Forstdienstes bei Bedarf durchzuführen.

Magerwiesen

§ 52

Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergesellschaften. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten. Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind untersagt. Die Wiesen werden einmal nach dem 1.Juli gemäht. Das Schnittgut ist abzuführen. Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Kanton und Bewirtschafter.

Hecken und Feldgehölze

§ 53

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufergehölzen sowie Bäumen innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

²Eine 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.

³Vorbehalten 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.

⁴Für eine ausnahmsweise Beseitigung gelten die Bestimmungen von § 18 c NLD sinngemäss.

Einzelbäume und Baumgruppen

§ 54

Die im Kulturlandplan bezeichneten Baumgruppen und Einzelbäume sind in ihrem heutigen Bestand zu sichern. Ist eine Beseitigung unumgänglich, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Uferschutzstreifen

§ 55

Beidseits der im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten Gewässer wird ein Uferschutzstreifen von 3 m ab den Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand ausgeschieden. In diesem Streifen ist das Pflügen untersagt. Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 62 BNO.

Hochstammobstbestände

§ 56

Die Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen.

Kulturobjekte

§ 57

Schutz

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bei geeignetem Ersatz bewilligen.

Objekte

²Als Objekte von besonderem Wert gelten im Kulturland:

- die Römerstrasse im Stelliwald 4.1 - 4
- die Bruderhöhle 4.1 - 5

Aussichtspunkte

§ 58

Die Aussicht von den im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkten darf innerhalb der bezeichneten Aussichtswinkel nicht beeinträchtigt werden.

Unterhalt und Pflege

§ 59

¹Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sowie besondere Waldstandorte und besondere Waldränder sollen, wenn möglich, aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Die Einzelheiten werden in den Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und den Grundeigentümern bzw. den Bewirtschaftern festgelegt.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18 c NHG).

²Der Gemeinderat erlässt, sofern notwendig, in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement (und der Abt. Wald des Finanzdepartementes, soweit Wald betroffen ist) ein Reglement für den Unterhalt und die Pflege. Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

Ausnahmen

³Von der ungeschmälernten Erhaltung der Schutzzonen und -objekte darf nur in den in § 4 Abs.3 NLD bezeichneten Fällen und mit behördlicher Bewilligung abgewichen werden. In der Regel sind Ersatzmassnahmen zu treffen. Die Bewilligung wird im Baubewilligungsverfahren erteilt. Die Zuständigkeit eidgenössischer und kantonaler Behörden gemäss § 4 BNO und § 13 NLD (Eindolung, Beseitigung von Ufergehölzen) bleibt vorbehalten. Soweit die Eingriffe nicht der Baubewilligungspflicht gemäss § 4 BNO unterliegen, ist der Gemeinderat zuständig.

Vorsorgliche Schutzmassnahmen

⁴Im Hinblick auf die Ausscheidung von Landschafts- und Naturschutzzonen oder Naturobjekten kann der Gemeinderat vorsorgliche Schutzmassnahmen erlassen (§ 9 NLD).

Artenschutz

⁵Der Artenschutz richtet sich nach der kantonalen Naturschutzverordnung.

Stoffverordnung

⁶Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Magerwiesen, Streuwiesen, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (Stoffverordnung).

Böschungen, Feldraine und Weiden

⁷Das flächenhafte Abbrennen von Böschungen, Feldrainen und Weiden ist verboten (Art.18 Abs.1 Jagdschutzgesetz).

Pufferstreifen

⁸Entlang der Hecken und Waldränder gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

2.3. Genehmigungsinhalt Weiler Chästel

Weiler Chästel

§ 60

Zweck

¹Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung sowie eine Dauerbesiedlung des ganzen Weilers Chästel unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

Gestaltungsvorschriften	² Im Weiler hat der Ortsbildschutz Priorität; alle baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich in das Weilerbild sehr sorgfältig einfügen.
Bauvorschriften	³ Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und -länge werden von den Behörden im Einzelfall festgelegt. Dabei werden insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Bedürfnisse berücksichtigt.
Zulässige bauliche Massnahmen	⁴ Für die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bauten sind zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone zulässigen Massnahmen erlaubt: a) Aus- und Umbau sowie teilweise Umnutzung des bestehenden Bauvolumens. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank-, Schutzräume usw.) ist zulässig. b) Abbruch und Ersatz im Rahmen des bisherigen Bauvolumens.
Art der Nutzung	⁵ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie den Charakter des Weilers nicht stören. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 23 LSV. ⁶ Pro Wohnung ist ein Garagenplatz vorzusehen. Sämtliche Nebenräume inkl. Garagen sind in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren.
Bewilligung	⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchzentrale erteilt werden.
Abwasserbeseitigung	⁸ Die abwassertechnische Erschliessung des Weilers erfolgt im Rahmen des kommunalen Sanierungsplanes gemäss § 9 EG GSchG.

2.4. Informationsinhalt

Wald- und Waldränder

§ 61

Wald

¹Der Wald untersteht der Forstgesetzgebung. Für den Naturschutz im Wald gelten zusätzlich die 50 und 51 BNO.

Waldränder

²Die Waldränder dürfen nicht begradigt werden. 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.

Gewässer

§ 62

Schutz

¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 76-180 BauG, § 13 NLD).

Ufer ²Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 105 BauG, Art. 21 NHG). Die Beseitigung von Ufergehölzen bedarf der Bewilligung des Baudepartementes und kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).

³Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt. Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von oberirdischen Gewässern verwendet werden (Stoffverordnung).

⁴Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG (und aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse wie Konzessionen/Eisenbahngesetz).

Archäologische Fundstellen

§ 63

Zweck

¹Archäologische Fundstellen (4.2-1 bis 4.2-5 Kulturlandplan) sind schützenswert. Ihre Bezeichnung bezweckt, sie vor einer Zerstörung ohne vorgängige wissenschaftliche Untersuchung zu bewahren.

Bauvorhaben

²Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen im Bereich archäologischer Fundstellen und deren unmittelbaren Umgebung sind von der Gemeindebehörde der Aargauischen Kantonsarchäologie frühzeitig anzuzeigen (§ 3 Denkmalschutzdekret).

Schutzbestimmungen

³Im weiteren gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975.

Wanderwege

§ 64

Die Wanderwege sind der Wanderkarte Kanton Aargau entnommen. Es gelten die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 und dessen Verordnung sowie der kant. Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 3. April 1989.

Hochspannungsleitungen

§ 65

Vorschriften

Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung bei Hochspannungsleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorates massgebend. Bauprojekte in Leitungsnähe sind dem Leitungsinhaber zu melden.

IV. Bauvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Baureife

§ 66

¹Neue Gebäude dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn:

- a) es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist;
- b) es erschlossen ist, d.h. wenn eine genügende Zufahrt, in Ausnahmefällen ein genügender Zugang, die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie eine der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden.

²Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und gutes Wasser sowie genügender Brandschutz. Ist dieser im herkömmlichen Sinn nicht gewährleistet, so entscheidet das Versicherungsamt über Ersatzmassnahmen und bauliche Vorkehrungen.

Baubewilligung

§ 67

Alle Bauten, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat, abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten (§ 150 BauG). Baubewilligungen ausserhalb des Baugebietes nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale.

Bestehende baurechtswidrige Bauten

§ 68

Bestehende Bauten, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden (§ 224 Abs.1 BauG).

Bauten ausserhalb der Bauzone

§ 69

Baubewilligung

¹Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt.

Ausnahmen

²Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Bauweise

³Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten 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 von der halben Firsthöhe, mindestens aber 4 m. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Standort, Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

Erschliessung

⁴Die Erschliessung richtet sich nach § 156 BauG. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen möglich sind.

Landschafts- und Ortsbildschutz

§ 70

¹Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen, Beleuchtungen, Antennen und Energiegewinnungsanlagen dürfen das Landschafts-, Orts- 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 Bauten und Anlagen verlangen, wenn dies zumutbar und verhältnismässig ist.

Verkehrsanlagen

§ 71

¹Bezüglich der Verkehrsanlagen gilt im besonderen: Bau, Baubeschlussfassung, Landabtretung, Kostenverteilung, Beitragspflicht und Unterhaltspflicht bei Strassen, Wegen, Trottoirs und Plätzen mit Einschluss der Privatstrassen, richten sich nach den §§ 21 - 47 BauG und den §§ 5 - 11 VV BauG.

²Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Überbauungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein. Bezüglich Entschädigung gilt § 18 Abs. 2 und 3 BauG.

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

Versorgungsanlagen

§ 72

Für Errichtung, Unterhalt und Benutzung der übrigen Versorgungsanlagen wie Wasser- und Energieleitungen, Fernheizungs- und Abwasseranlagen gelten die besonderen kantonalen und kommunalen Erlasse.

Deponien**§ 73**

Ablagerungen, insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dgl. sind nicht zulässig. Die kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten (vgl. Gesetz über die Lagerung und Beseitigung von ausgedienten Fahrzeugen vom 17. August 1976 sowie die Verordnung dazu vom 2. Mai 1977).

Terrainveränderungen**§ 74**

Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und dgl.) sind nicht gestattet, wenn dadurch das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, gefährdet oder den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dienende Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Riede, Hecken und Feldgehölze vernichtet werden.

B. Beschaffenheit der Bauten, Schutzvorschriften**Grundsatz und Brandschutz****§ 75****Grundsatz**

¹ Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Fundament, Konstruktion und Material, die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften und von Strassen nicht gefährdet werden (§ 167 Abs. 1 BauG).

Brandschutz

² Es gelten das Brandschutzgesetz (Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz) und die Brandschutzverordnung.

Brandruinen und Baulücken**§ 76****Brandruinen**

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser BNO wiederhergestellt werden.

Baulücken

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

Baugrund**§ 77**

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

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

Innenräume**§ 78**

¹Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross (für Wohn- und Schlafräume min. 10 m²), belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein (§ 167 Abs.2 BauG).

²Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

**Nebenräume und Balkone
in Mehrfamilienhäusern
(ab 4 Wohnungen)**

§ 79

¹Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum von wenigstens 4 m² als Abstell- oder Vorratsraum vorzusehen. Er ist nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinzubeziehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen.

²In jedem Mehrfamilienhaus sind separate, treppenfrei zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

³Es müssen separate und abschliessbare Keller von min. 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

⁴Bei Mietwohnungen sind Balkone vorzusehen, wenn dies vom Ortsbild her möglich ist.

⁵Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1,0 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0,12 m Höhe oder Breite aufweisen.

Gänge und Treppen**§ 80**

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1,20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0,90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0,12 m Höhe und Breite aufweisen.

**Wärmeisolation und
Heisanlagen**

§ 81**Wärmeisolation**

¹Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch und gegen Wärmeverluste ausreichend zu isolieren. Im speziellen gilt die kantonale Verordnung über Wärmedämmung bei Bauten (Wärmeschutzverordnung vom 16. März 1981).

Nachisolation

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

Heizanlagen

³Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung möglich und zumutbar ist.

Schallschutz**§ 82**

Der Schallschutz in und an Gebäuden hat den Vorschriften der LSV, insbesondere Art. 32 ff. zu entsprechen.

Bauliche Rücksichtnahme auf Behinderte**§ 83**

¹Öffentliche Gebäude, Verkehrswege, private Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr sowie Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen) sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass sie auch behinderten Personen, insbesondere Rollstuhlfahrern zugänglich sind.

²Beim Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern kann die Baubewilligungsbehörde vorschreiben, dass Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für gehbehinderte Personen eignen.

C. Schutz vor Immissionen**Einwirkungen****§ 84**

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 (Umweltschutzgesetzgebung, BauG). Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung. Vorbehalten sind die Vorschriften über die Begrenzung der Emissionen des Umweltschutzgesetzes, insbesondere das Vorsorgeprinzip (Art. 11 USG), sowie der dazugehörigen Verordnungen.

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.

⁴Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Art. 22 Abs. 1 USG). Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder

- b) durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung der Gebäude ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art.31 Abs.1 und 2 LSV).

⁵Die Baubewilligungsbehörde 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 tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

Empfindlichkeitsstufen § 85

¹Für die einzelnen Empfindlichkeitsstufen gelten die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Belastungsgrenzwerte, unterteilt nach den einzelnen Lärmarten.

²Bei der Projektierung der Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig, eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Zonenfremde Bauten und Anlagen § 86

Bereits vorhandene Bauten und Anlagen für Gewerbe, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, dürfen weiterbestehen und angemessen erweitert werden, wenn ihre unvermeidlichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht übermässig sind und die Vorsschriften des Umweltschutzgesetzes (Art. 16 ff. USG) und der dazugehörigen Verordnungen, insbesondere Art.13 ff. LSV und Art.8 ff. LRV beachtet werden.

D. Baupolizeiliche Vorschriften

1. Baudichte

Ausnützungsziffer § 87

¹Die Ausnützungsziffer (AZ) drückt als Verhältnis zwischen anrechenbarer Bruttogeschossfläche (BGF) und anrechenbarer Grundstücksfläche (NBF) die höchstzulässige Nutzung in der betreffenden Zone aus:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (NBF)}}$$

²Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Bei überhohen Geschossen (ab 3,0 m) ist die Mehrhöhe im Verhältnis zur Normalgeschosshöhe anzurechnen.

Nicht angerechnet werden:

Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B.:

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, einschliesslich der Abstellräume in den Wohnungen sowie die Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume sowie Räume für Energiespeicher
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations-, Klima- und Energiegewinnungsanlagen
- allen Bewohnern dienende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze, offene ein- und vorspringende Balkone, sofern dies nicht als Laubengänge dienen, sowie Wintergärten von max. 15 m² Fläche pro Wohneinheit, sofern sie dem Energiesparen dienen und einen Ausbaustandard aufweisen, der eine ganzjährige Nutzung zu Wohnzwecken ausschliesst
- in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt

³Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb der Bauzone. Die gleiche Fläche darf in jedem Fall nur für ein einziges Bauvorhaben zur Berechnung der AZ verwendet werden.

Hiervon werden nicht angerechnet:

- die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen, soweit sie nicht ausschliesslich dem privaten Zufahrtsverkehr zum projektierten Gebäude dienen
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festsetzung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist.
- durch den Bauzonenplan festgelegte Wald und Gewässer

⁴Bei Reihenhaus- und Gruppensiedlungen ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.

⁵Ein von einem baulich bereits genutztem Grundstück abgetretener Parzellenanteil darf nur soweit baulich ausgenutzt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

2. Abstände

Grenzabstand

§ 88

Grenzabstand

¹Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.

²Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite), der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Seiten.

Unterschreitung

³Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone und dgl. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1, 50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten (§ 163 Abs.1 BauG, § 31 Abs.1 VV BauG).

Anderungen

⁴Die Grenzabstände können gemäss § 164 Abs.3 BauG durch schriftliche Vereinbarungen unter den Grundeigentümern mit Genehmigung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

⁵Gegenüber der Bauzonengrenze gilt ein Abstand von 4,0 m.

Klein- und Anbauten, Tiefbauten

§ 89

Klein- und Anbauten

¹Als Klein- und Anbauten gelten eingeschossige unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuschen, Wintergärten, gedeckte, aber nicht allseitig geschlossene und nicht verschliessbare Sitzplätze und dgl.) bis höchstens 40 m² Grundfläche und mit einer Firsthöhe von höchstens 4,0 m, mit Flachdach höchstens 3,0 m Gebäudehöhe.

²Klein- und Anbauten dürfen unter Vorbehalt von § 84 BNO einen bis auf 2,0 m reduzierten Grenzabstand aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können sie an oder auf die Grenze gesetzt werden.

³Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander legt der Gemeinderat die Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der architektonischen, der gesundheits- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen fest.

Tiefbauten

⁴Tiefbauten sind Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 0,80 m überragen (§ 10 Abs.2 BauG). Sie müssen einen Grenzabstand von 0,50 m aufweisen. Gehen von Tiefbauten Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4,0 m. Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2,0 m aufweisen.

Gebäudeabstand**§ 90****Gebäudeabstand**

¹Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden (§ 164 Abs.1 BauG).

²Gelten bezüglich des Gebäudeabstandes in den einzelnen Zonen keine besonderen Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

³Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen. Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet sein.

⁴Bei Gebäuden auf der gleichen Parzelle ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, dass sich die Begrenzungslinien der Abstandsdiagramme der einzelnen Gebäude nicht überschneiden.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

⁵Für einen Neubau muss dann lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude eingehalten werden, wenn dieses vor Inkrafttreten dieser BNO erstellt wurde und die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Gebäudelänge**§ 91**

Als Gebäudelänge gilt die zwischen den Gegenseiten gemessene Ausdehnung einer Gebäudeseite. Die Fassaden von Anbauten (vgl. § 89 BNO) sind für die Bestimmungen der Gebäudelänge des Hauptgebäudes unmassgeblich.

Bauabstände gegenüber Strassen**§ 92**

¹Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen eingehalten werden (§ 72 BauG):

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 4,00 m |
| b) Einfriedungen und Mauern (inkl. Stützmauern) | 0,60 m |
| c) Bäume | 1,00 m |

d) Obstbäume müssen so weit vom Strassenrand entfernt sein, dass sie ohne Inanspruchnahme des Strassenareals genutzt werden können.

²Einfriedungen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen dürfen nicht höher als 1,50 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

³Die Abstände nach Abs.1 lit.b und c gelten nur bei angrenzender Fahrbahn.

⁴Die Abstände werden gemessen vom Strassenmark, die Höhe vom Niveau des Fahrbahnrandes.

⁵Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 0,50 m von der Strassen- bzw. Gehweggrenze entfernt sein.

⁶Hinsichtlich der Abstände gegenüber Kantonsstrassen gilt § 72 BauG.

Bauabstände gegenüber Gewässern und Wäldern § 93

Gebäude haben vom Wald einen Abstand von 20 m, von Gewässern 6 m einzuhalten. Im übrigen gelten die §§ 106 und 165 BauG.

3. Geschosse, Gebäudehöhe und Dachgestaltung

Geschosse § 94

- Geschosszahl** ¹Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch die Zonenbestimmung festgelegt. Die Geschosszahl bezieht sich auf Normalgeschosse von max. 3,0 m Geschosshöhe (Ok - Ok).
- ²Bei Gebäuden am Hang werden die Geschosse talseitig gezählt. Bei terrassierten und gestaffelten Bauten zählen die senkrecht übereinanderliegenden Geschosse (§ 166 Abs.2 BauG).
- Untergeschoss** ³Untergeschosse, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um mehr als 0,80 m in der Ebene oder mehr als 1,20 m am Hang überschreiten, gelten als Vollgeschosse. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 15%.
Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer maximalen Länge von 1/3 der Fassadenlänge sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- Dachgeschoss** ⁴Das Dachgeschoss wird als Vollgeschoss gezählt, wenn die Dachfläche auf einer Länge von mehr als 1/3 von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern durchbrochen ist oder die Kniestockhöhe 0,50 m überschreitet.

Gebäude- und Firsthöhe § 95

- Gebäudehöhe** ¹Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des anschliessenden, nicht wesentlich veränderten Terrains bis zum Schnitt der Gebäudeflucht mit der Dachfläche gemessen.
- Firsthöhe** ²Die Firsthöhe wird vom tiefsten Punkt des anschliessenden, nicht wesentlich veränderten Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

Dachgestaltung § 96

- Grundsatz** ¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.
- Dachaufbauten, Dachflächenfenster** ²Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Sie haben sich in Grösse, Form und Material in die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der

Dachräume notwendige Minimum zu beschränken. Dachflächenfenster in quadratischer oder liegender Form sind nicht zulässig. Weitergehende Bestimmungen in der Dorfzone sind vorbehalten.

Schneefangvorrichtungen ³Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

4. Abstellplätze

Abstellplätze § 97

Grundsatz ¹Bei Neuerstellung und bei tiefgreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen (§ 60 Abs.1 BauG).

Zahl der Abstellplätze ²In der Regel ist pro Wohnung oder bei geschäftlich genutzten Bauten pro 50 m² Bruttogeschossfläche ein Garagen- oder Autoabstellplatz auszuweisen. In den übrigen Fällen sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS-Normen) wegleitend. Werden Autoabstellplätze dauernd reserviert, so sind zusätzlich mindestens 20% allgemein zugängliche Abstellplätze für Besucher vorzusehen.

³Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Parkplätze vorzusehen. Der Garagenvorplatz zählt als Parkplatz.

Ersatzlösungen ⁴Hinsichtlich von Ersatzlösungen gelten die Vorschriften des BauG (§ 62).

Anordnung und Grösse § 98

Anordnung der Garagen Abstellplätze ¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Garagenvorplätze ²Garagenvorplätze müssen eine Tiefe von mindestens 5, 50 m aufweisen.

Ein- und Ausfahrten, Zufahrten § 99

Ein- und Ausfahrten ¹Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspur auf der Strasse nicht beansprucht wird. Entlang Kantonsstrassen sind Einzelzufahrten zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.

Zufahrten ²Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5,00 m mit einer Neigung von höchstens 5% sowohl an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

5. Umgebungsgestaltung

Umgebungsarbeiten § 100

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

Spielplätze § 101

¹Bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen) sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlichen Alters Rücksicht zu nehmen.

Einfriedungen und Bepflanzungen § 102

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

¹Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1,50 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

²Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 0,60 m an die Grenze gesetzt werden. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

³Ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

Bepflanzungen

⁴Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EG ZGB.

Bodensicherung, Böschungen und Stützmauern § 103

Bodensicherung

¹Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen 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. Für die Bodensicherung sind nach Möglichkeit Lebendverbaumethoden anzuwenden.

- Böschungen** ²Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 0,50 m von der Grenze entfernt sein.
- Stützmauern** ³Stützmauern sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Innerhalb des Baugebietes dürfen sie bis zu einer Höhe von 0,80 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 0,50 m, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- ⁴Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch deren Bepflanzung anordnen.

6. Öffentliche Einrichtungen

Benutzung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

§ 104

- ¹Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
- ²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen 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.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Vollstreckung

§ 105

- ¹Für die Vollstreckung dieser Bau- und Nutzungsordnung gelten die §§ 73-78 des Gesetzes über Verwaltungsrechtspflege, die Art. 18 c Abs. 3 und 24 e NHG sowie § 218 des BauG.
- ²Wird in irgendeiner Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können die Einstellung der Arbeiten, die Entfernung oder Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten (§ 218 Abs. 2 BauG) angeordnet werden sowie die Wiederherstellung unter Schutz gestellter Landschaftselemente, die zerstört wurden.

Verwaltungsstrafe**§ 106**

¹Über die Verwaltungsstrafe und die Verantwortlichkeit gelten die §§ 219-221 BauG. Wer den Nutzungsvorschriften oder den gestützt auf dieselbe ergangenen Rechtserlassen, Verfügungen oder Entscheiden zuwiderhandelt, wird gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 Jagdschutzgesetz, gemäss Art. 24 a-e NHG oder §§ 219-221 BauG mit Haft oder Busse bestraft, soweit nicht die Voraussetzungen für eine verschärfte Strafe gemäss Art. 24 NHG vorliegen.

²Für das Verfahren gilt § 112 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz).

Inkrafttreten**§ 107**

Inkrafttreten

¹Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Grossen Rates in Kraft.

Revision

²Die Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Anwendung auf hängige Baugesuche

³Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

Wirkung auf in Ausführung begriffene Bauten

⁴Die Bau- und Nutzungsordnung ist nach dem Inkrafttreten auch auf Bauten anwendbar, für welche die Baubewilligung nach den bisherigen Vorschriften erteilt worden ist, wenn die Anwendung ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist (§ 224 Abs. 2 BauG).

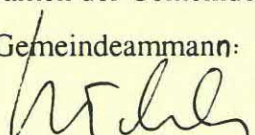
Aufhebung bisherigen Rechts**§ 108**

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung vom 6. Februar 1976 aufgehoben.

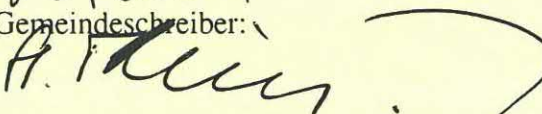
Diese Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonenplan und Kulturlandplan ist von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1993 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber: Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 7. März 1995

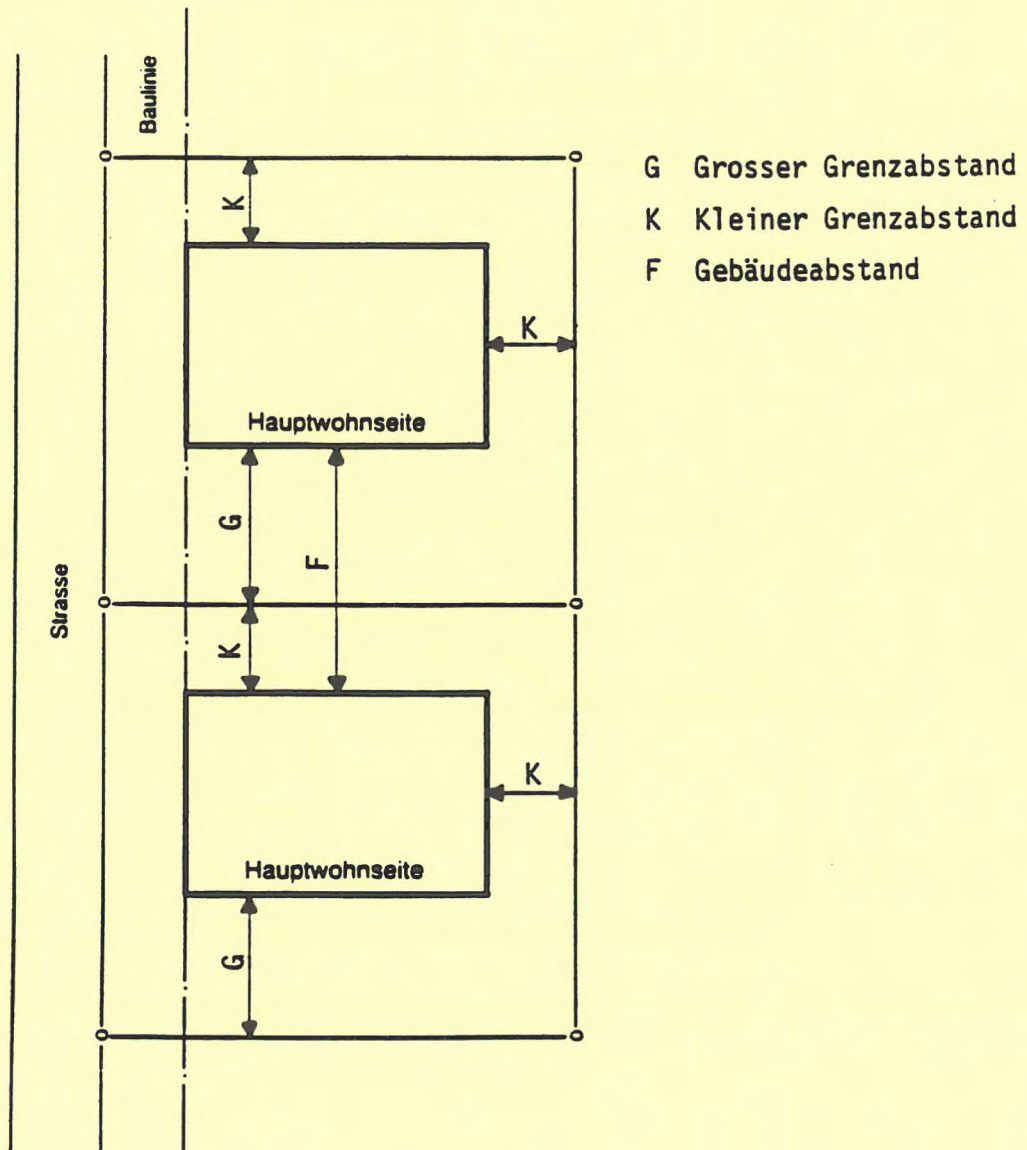
Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:



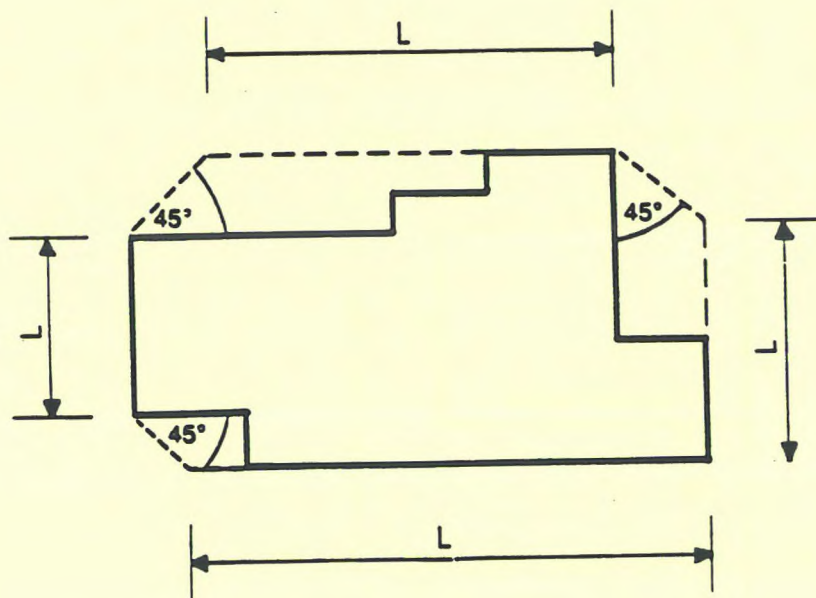
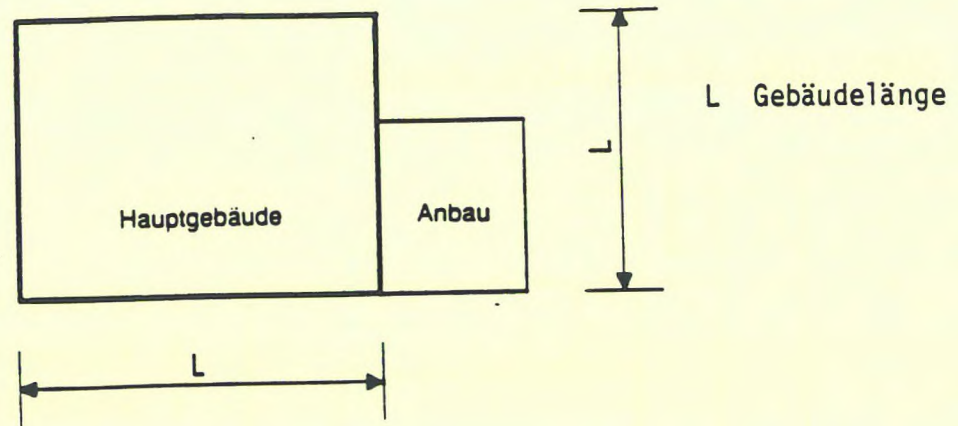
Anhang 1

MESSWEISE VON GRENZABSTAND / GEBÄUDEABSTAND
 GEBÄUDELÄNGE
 GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHE

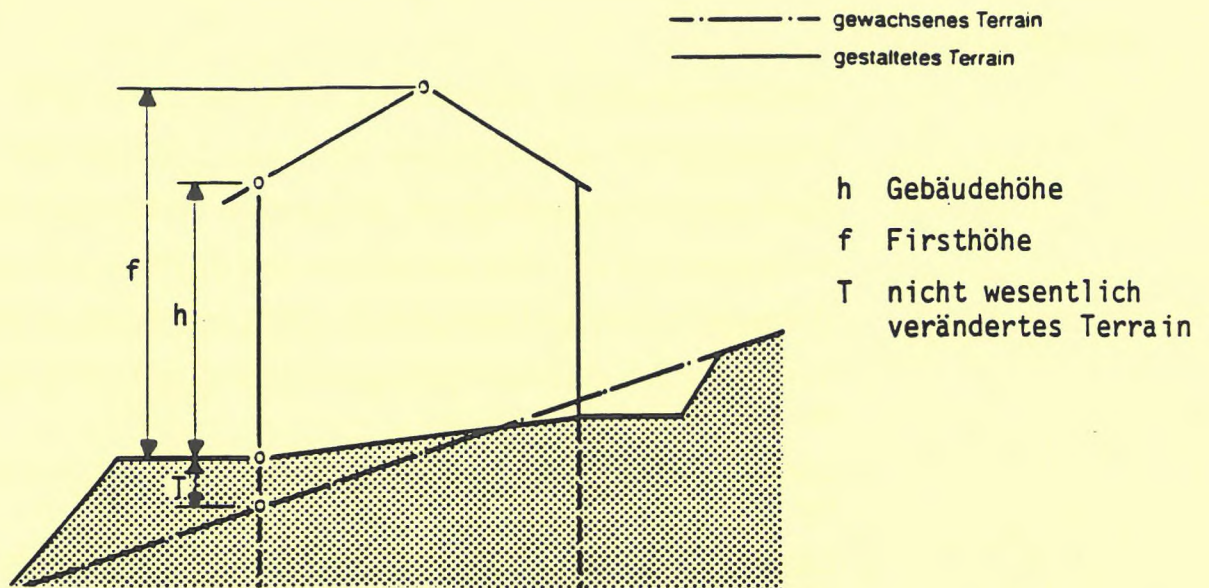
GRENZABSTAND / GEBÄUDEABSTAND



GEBÄUDELÄNGE



GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHE



Anhang 2**LISTE DER WICHTIGSTEN GESETZE UND VERORDNUNGEN, AUF
WELCHE DIE BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG HINWEIST**

1. Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Natur und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988
- Luftreinhalteverordnung des Schweiz. Bundesrates (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Lärmschutzverordnung des Schweiz. Bundesrates (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung, StoV) vom 9. Juni 198
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG) vom 20. Juni 198
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 199
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 190
- Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB) vom 21. Januar 1937

2. Kanton

- Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) vom 2. Februar 1971
- Dekret über den Natur und Landschaftsschutz (NLD) vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung, NSV) vom 17. September 1990
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret, DSD) vom 14. Oktober 1975
- Dekret über den Vollzug des Umweltschutzrechtes (Umweltschutzdekret, USD) vom 13. März 1990
- Dekret über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret) vom 19. August 1980
- Vollziehungsverordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau (VV BauG) vom 17. April 1972
- Verordnung des Regierungsrates über Wärmedämmung und Energiesparmassnahmen bei Bauten vom 16. März 1981
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 9. Juli 1968
- Gesetz über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG) vom 19. Dezember 1978
- Einführungsgesetz zum Eidg. Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) vom 11. Januar 1977
- Aargauisches Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) vom 27. März 1911