



Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Grünzone“

Genehmigung

(§§ 4 und 8¹ BNO, Auszonung Teilflächen Parzelle 353 (Alpacherweg), Einzonung Teilflächen: Parzelle 299, 273 (Birkenstrasse/Hardstrasse))

gemäss § 15 BauG

Im Rahmen der Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Alpacherweg", "Birkenstrasse", "Hardstrasse" sind folgende Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen:
(rot unterstrichen hervorgehoben und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt)

Mitwirkungsbericht vom: 6. Oktober 2014

Vorprüfungsbericht vom: 11. August 2014

Öffentliche Auflage vom 29. August 2014 bis 30. September 2014

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 24. November 2014

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. April 2015

Der Staatsschreiber:



Stand Oktober 2014

ÄNDERUNG Nr. 3
zu Bno/Bo/No vom 14.7.99

SWR INFRA AG
RAUM • BAU • UMWELT
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

Art. 4

Bauzonen ¹Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus

Bauzonen		Vollge- schosse	Aus- nützung	Gebäude- höhe	First- höhe	Grenzabstand*		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
Wohnzone	W2 gelb	2	0.45	7m	10 m	4m	8m	II	§ 5
Wohnzone	W3 orange	3	0.60	10m	14 m	5m	10m	II	§ 5
Wohn- und Gewerbe- zone	WG3 orange/ violett	3	0.8	11m	15 m	5m	10m	III	§ 6
Zone für öf- fentl. Bauten + An- lagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, min. aber von 4m einzuhalten.						II/III	§ 7
Spezialzone Sportanlagen	grün/ grau	Die Vorschriften werden im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgelegt						III	§ 8

* siehe auch § 20

²In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

³Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Raumhöhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden (siehe auch § 25).

⁴Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

Art. 4

¹Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus

Bauzone		Voll- geschosse	Aus- nützung	Gebäude- höhe	First- höhe	Grenzabstand*		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
						klein	gross		
Wohnzone	W2 gelb	2	0.45	7m	10m	4m	8m	I	§ 5
Wohnzone	W3 orange	3	0.60	10m	14m	5m	10m	I	§ 5
Wohn- und Gewerbe- zone	WG3 orange/ violett	3	0.8	11m	15m	5m	10m	I	§ 6
Zone für öf- fentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Mindestabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber von 4 m einzuhalten.						II/III	§ 7
Spezialzone Sportanlagen	grün/ grau	Die Vorschriften werden im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgelegt.						I	§ 8
Grünzone	Gr hellgrün							III	§ 8 ¹

* siehe auch § 20

²In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

³Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Raumhöhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden (siehe auch § 25).

⁴Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

Geltende Fassung	Teiländerung	Bemerkungen
------------------	--------------	-------------

Grünzone Gr

Art. 8¹ (Neu)

¹Die Grünzone Gr dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen.

²In der Grünzone Gr sind einzig Klein- und Anbauten (§ 18 ABauV), Tiefbauten (§ 19 ABauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen für Biotope und Nutztiere zulässig.

Die Restfläche der Parzelle 273 ausserhalb Baugebiet wird erfahrungsgemäss weiterhin nicht landwirtschaftlich genutzt. Mit der Zuordnung zu einer Grünzone kann eine eindeutige Grenze zwischen Bauzonen und Kulturland geschaffen werden. Die Zuweisung wird in der Flächenbilanz jedoch nicht eingerechnet.



Bauzonen- und Kulturlandplan

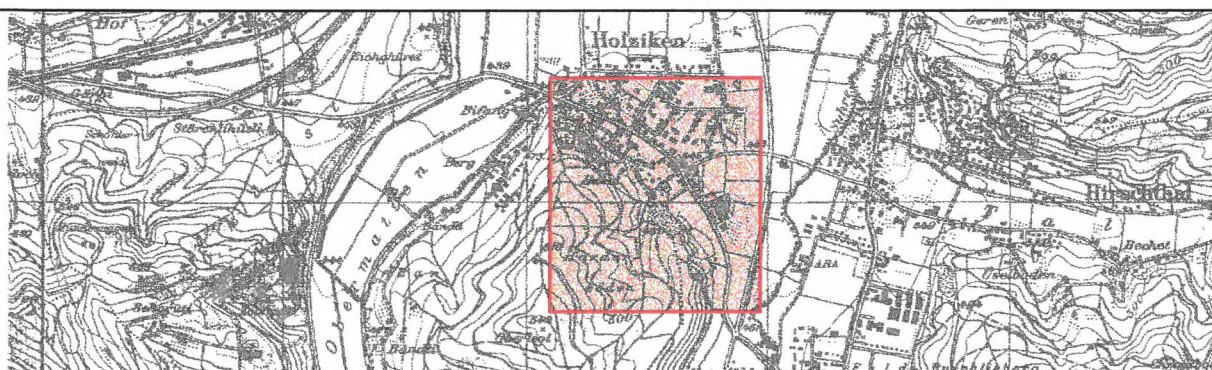
2

Teiländerung Nutzungsplanung
Materialabbauzone "Am Schöftler"

Zonenvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

1:31'000



Mitwirkungsbericht vom: 8. Oktober 2005

Vorprüfungsbericht vom: 28. Juli 2005

Öffentliche Auflage vom: 5. September 2005 bis: 5. Oktober 2005

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 25. November 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Juni 2006

Der Staatsschreiber:

ÄNDERUNG Nr.2....

zu Bno/Bo/No vom 14.7.99

PROJEKTVERFASSER



INGENIEURBÜRO STAUFFER

Entfelderstrasse 74
5000 Aarau
Telefon 062 832 60 80
Telefax 062 832 60 89
E-Mail stauffer.ing@bluewin.ch

PROJEKT NR. 2696 - ZVH

FORMAT
51/60

	DATUM	NAME
PROJEKT	Jan. 2001	ST
GEZEICHNET	16.01.2001	br
ERGÄNZUNGEN	01.07.02/25.05.03	rm/st
GEPRÜFT		
ÄNDERUNGEN		

§ 19

Abs. 1

Die Rekultivierungszone ist für die Sanierung der bestehenden Kiesgrube bestimmt. Als Nachnutzungen sind zulässig: Aufforstung, Kompostieranlage, Umschlagplatz für Kies und sauberes Aushubmaterial etc. Art und Lage der einzelnen Nutzungen werden in einem Rekultivierungsplan festgelegt. Dabei sind die Anliegen des Naturschutzes gebührend zu berücksichtigen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass dafür geeignete Teile der Grube dauernd als Lebensraum für Amphibien erhalten bleiben.

Abs. 2

Die Rekultivierung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartements erteilte Baubewilligung voraus.

Abs. 3

Wenn im Rahmen der Rekultivierung ein beschränkter weiterer Materialabbau nötig ist, sind die einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden zu beachten.

§ 19a

Abs. 1

Die Materialabbauzone M umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

Abs. 2

In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen, Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

Abs. 3

Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die forstwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen der Forstgesetzgebung.

Abs. 4

Die Nachnutzung der einzelnen Flächen richtet sich nach dem entsprechenden Rekultivierungsplan. Die Anliegen des Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen.

Abs. 5

Eine Abbaubewilligung setzt voraus, dass die Rekultivierung rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Abs. 6

Die Rekultivierung der Grube "Am Schöftler" in Schöftland ist gemäss der Baubewilligung koordiniert mit der Gesamtrekultivierung auszuführen.



Gemeinde Holziken

Bau- und Nutzungsordnung; an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2000 beschlossene Ergänzungen

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den **23. August 2000**

Der Staatsschreiber:

Anhang:

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Holziken vom 13. 5. 1998 wird wie folgt ergänzt:

§ 19a Materialabbauzone, ökologische Ausgleichsfläche:

- ¹ Die Materialabbauzone ist für den zeitlich befristeten Abbau von Kies und Sand bestimmt.
- ² Der Abbau darf nur gestützt auf einen Abbau- und Rekultivierungsplan erfolgen und erfordert eine Baubewilligung und eine Materialabbaubewilligung.
- ³ Nach dem Abbau ist das Gebiet wieder für die landwirtschaftliche Nutzung bereitzustellen.
- ⁴ Die ökologische Ausgleichsfläche ist als Erweiterung des Reservates Gaströchni zu gestalten, mit den grundsätzlich gleichen Strukturen zu versehen und entsprechend zu pflegen.
- ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

ÄNDERUNG Nr. **1**

zu Bno/Bo/No vom **14.7.99**

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



Vorprüfungsbericht vom: 23. 12. 1997

Öffentliche Auflage vom 12. Januar bis 11. Februar 1998

Erläuterungsbericht mit Angaben zur Mitwirkung vom 13. Juli 1998

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13. März 1998

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Juli 1999

Der Staatsschreiber:

AENDERUNG Nr. 1
vom 23.8.00

AENDERUNG Nr. 2
vom 7.6.06

AENDERUNG Nr. 3
vom 14.15

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht

2. Raumplanung

- § 3 Sondernutzungsplanung

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

- § 4 Bauzonen
- § 5 Wohnzonen
- § 6 Wohn- und Gewerbezone
- § 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- § 8 Spezialzone für Sportanlagen

3.2 Landwirtschaftszone

- § 9 Landwirtschaftszone
- § 10 Bauten in der Landwirtschaftszone

3.3 Schutzzonen

- § 11 Naturschutzzonen Kulturland
- § 12 Naturschutzzonen Wald, Waldränder

3.4 Überlagerte Schutzzonen

- § 13 Landschaftsschutzzone

3.5 Schutzobjekte

- § 14 Hochstammobstbestände
- § 15 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze, Einzelbäume
- § 16 Weiher
- § 17 Geschützte Gebäude

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

- § 18 Übergangszone
- § 19 Rekultivierungszone

4. Definitionen

- § 20 Gewerbe
- § 21 Abstand gegenüber dem Kulturland
- § 22 Grenzabstände

5. Bauvorschriften**5.1 Baureife, Erschliessung**

§ 23 Strassennamen

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 24 Allgemeine Anforderungen

§ 25 Aussenisolationen

§ 26 Orientierung der Wohnungen

§ 27 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 28 Velos, Kinderwagen

§ 29 Spielplätze

6. Schutzvorschriften**6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz**

§ 30 Ortsbildschutz

§ 31 Aussenraumgestaltung

§ 32 Materialablagerung

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 33 Einwirkungen

7. Vollzug und Verfahren

§ 34 Zuständigkeit

§ 35 Gebührenreglement

§ 36 Vollzug Naturschutz

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 37

Aufhebung bisherigen Rechts

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Aus- nützung	Gebäude- höhe	First- höhe	Grenzabstand*		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
						klein	gross		
Wohnzone	W2 gelb	2	0.45	7m	10 m	4m	8m	II	§ 5
Wohnzone	W3 orange	3	0.60	10 m	14 m	5m	10 m	II	§ 5
Wohn-und Gewerbe- zone	WG3 orange/ violett	3	0.8	11m	15 m	5m	10 m	III	§ 6
Zone für öf- fentl. Bauten + An- lagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, min. aber von 4m einzuhalten						II/III	§ 7
Spezialzone Sportanlagen	grün/ grau	Die Vorschriften werden im Rahmen eines Sondernutzungs- planes festgelegt						III	§ 8

* siehe auch § 20

² In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bau-
zonen- und Kulturlandplan.

³ Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe kann unter Berücksichtigung
der Bestimmungen über die Raumhöhe die Geschosshöhe frei festgelegt
werden. (siehe auch § 25)

⁴ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der
Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

§ 5

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Ge-
werbe-, sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.

² In der Zone W2 dürfen die Abstände weder aufgehoben noch reduziert
werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Geschlossene Bauweise bis zu einer Gebäu-
delänge von max. 30 m ist jedoch zulässig.

³ In der Zone W2 darf an Hanglagen das Untergeschoss talseits ganz in Erscheinung treten, wobei die Gebäudehöhe einzuhalten ist.

§ 6

Wohn- und Gewerbezone

1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

2 Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Zone W3

3 Zwischen reinen Gewerbebauten kann der allseitige Grenzabstand auf 4 m reduziert werden.

§ 7

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 8

Spezialzone für Sportanlagen

In der Spezialzone für Sportanlagen sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig. Lage, Abmessungen und Erschliessung der Bauten und Anlagen sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes im einzelnen festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass einstweilen noch nicht benötigte Flächen uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden können.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 9

Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau 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 (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche, Interessen entgegenstehen.

§10

Bauten in der Landwirtschaftszone

1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen.

2 Für 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 Schutzzonen

§ 11

Naturschutzzone
Kulturland

1 In der Naturschutzzone sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

"Graströchni"

2 Als Naturschutzzone ist das Naturreservat "Graströchni" bezeichnet. Es soll als Lebensraum für schutzwürdige und geschützte Tiere und Pflanzen und als Rastplatz für Zugvögel erhalten bleiben. Pflege und Unterhalt richten sich nach dem Pflegeplan.

Uferschutzstreifen

3 Entlang der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gewässer gilt ein Streifen von 3 m Breite ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand als Uferschutzstreifen, der, soweit er nicht bestockt ist, nur als Heuwiese genutzt werden darf.

§ 12

Naturschutzzone
Wald

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

2 Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Waldränder

³ Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Waldmantels mit Strauchsaum sind die biologisch wertvollen Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen bzw. zu erhalten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 13

Landschafts-
schutzzone

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 richtet sich nach § 9, Abs. 1.

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

3.5. Schutzobjekte

§ 14

Hochstamm-
obstbestände

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

§ 15

Hecken, Feldgehölze,
Ufergehölze
Einzelbäume

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume, Hecken, (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

2 Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn bei Hecken die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

3 Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.

§ 16

Weiher

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Weiher sind zu erhalten, und durch sachgerechte Pflege vor Verlandung zu schützen.

§ 17

Gebäude mit Sub-
stanzschutz

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

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 18

Uebergangszone

1 Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

2 Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

Rekultivierungszone

¹ Die Rekultivierungszone ist für die Sanierung der bestehenden Kiesgrube bestimmt. Als Nachnutzungen sind zulässig: Aufforstung, Kompostieranlage, Umschlagplatz für Kies und sauberes Aushubmaterial etc. Art und Lage der einzelnen Nutzungen werden in einem Rekultivierungsplan festgelegt. Dabei sind die Anliegen des Naturschutzes gebührend zu berücksichtigen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass dafür geeignete Teile der Grube dauernd als Lebensraum für Amphibien erhalten bleiben.

² Die Rekultivierung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus.

³ Wenn im Rahmen der Rekultivierung ein beschränkter weiterer Materialabbau nötig ist, sind die einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden zu beachten.

4. Definitionen

§ 20

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

³ Betriebe, die nicht unter die Bestimmungen von Abs. 1 oder 2 fallen, und solche, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 21

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

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

§ 22

- | | |
|--|---|
| Ungleiche Verteilung der Grenzabstände | 1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Diese Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen. |
| Grosser Grenzabstand | 2 Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade ist in der Regel die Süd- oder Westseite. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat abweichende Festlegungen treffen. |
| Mehrlängenzuschlag | 3 Ab einer Gebäudelänge von 15 m erhöht sich der kleine Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. |

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 23

- | | |
|---------------|--|
| Strassennamen | 1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates. |
|---------------|--|

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 24

- | | |
|--------------------------|--|
| 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. |

§ 25

- | | |
|-----------------|---|
| Aussenisolation | 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. |
|-----------------|---|

§ 26

Orientierung der Wohnungen

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

§ 27

Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

Raumhöhe

mind. 2.30 m

- Vollgeschoss

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fenstergrössen

Fensterfläche

min. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

§ 28

Velos, Kinderwagen

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

§ 29

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 30

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, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw. verlangen,
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 31

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 Notwendige 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 gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 32

Materialablagerungen

Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist bewilligungspflichtig.

Der Gemeinderat kann über die Dauer der Ablagerung, die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, die Abstände und die Gestaltung von Ablagerungen und Lagerplätzen Auflagen machen und nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 33

Einwirkungen

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7. Vollzug und Verfahren

§ 34

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen. Er ist für Verfügungen und Entscheide aller Art zuständig.

§ 35

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 36

Vollzug Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 37

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung vom 18. Juli 1969 und die Nutzungsordnung vom 5. Dezember 1991 aufgehoben.

Anhang:

Schutzobjekte gemäss § 17

Inv. Nr.	Objekt, Jahrgang	Strasse, Nr.	Geb. Nr.	Haus Nr.	Eigentümer
901	Gasthaus zum Bären, 17./18. Jahrhundert	Hauptstrasse 2	2	335	Gasthaus zum Bären AG
902	Steinspeicher, 18. Jh.	Bändli	35	147	Rolf und Jakob Lüthy, Bändli
904	Wohnhaus mit angebauter Scheune	Bändli 4	43, 44	398	Ernst Lüscher, Bändli 4
905	Wohnhaus 1830/31	Matte 8	58	356	Hans Lüscher-Treier, Matte 8