



Teil-Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

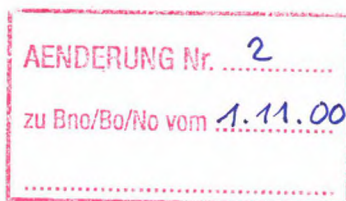
Integration der neuen Begriffe und Messweisen der IVHB

Mitwirkungsbericht vom: 01. Februar 2018
Vorprüfungsbericht vom: 27. März 2018
Öffentliche Auflage vom: 16. April 2018 bis 15. Mai 2018
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 08. Juni 2018

Der Gemeindeammann:

H. Räumatter

Kantonale Genehmigung:



Der Schreiber:

H. Stadler



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Die Änderungen sind **rot markiert** und den heutigen Bestimmungen in synoptischer Darstellung gegenübergestellt.

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-001348 vom: 21. November 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 21. Januar 2019



SWR INFRA AG

RAUM • BAU • UMWELT

BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	
1. Geltungsbereich	1. Geltungsbereich	
§2 <i>Übergeordnetes Recht</i> ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. ²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	§2 <i>Übergeordnetes Recht</i> ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten. ²aufgehoben	M-BNO
2. Raumplanung	2. Raumplanung	
Planungsgrundsätze	Planungsgrundsätze	
§4 <i>Sondernutzungsplanpflicht</i> ¹Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.	§4 <i>Sondernutzungsplanpflicht</i> ¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan/Gestaltungsplan vorliegt.	M-BNO

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
---	---	-----------

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§5

Zonenübersicht, Tabelle

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: Fehler! Textmarke nicht definiert.

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängen- zuschlag ab	max. Gebäude- länge	Empfind- lichkeitsstufe	Zonenvor- schriften
					klein	gross				
Kernzone	K braun	0.70 ^b	8.0 ^b	13.0 ^b	4.0 ^b	-	-	40.0 ^b	III	§ 6
Wohnzone am Hang	WH gelb	0.40	7.5	11.0	4.0	6.0	15.0	25.0	II	§ 7
Wohnzone	W orange	0.55	8.0	13.0	4.0	8.0	20.0	35.0	II	§ 8
Wohnzone für Klein- und Anbauten	WKA orange mit Schraffur	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 8a
Wohnzone "Bestand"	WB ocker	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone	WG orange mit Schraffur	0.55 ^c 0.70	10.0	12.0	4.0	6.0	30.0 ^c	40.0	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	-	11.0	11.0	6.0	-	-	-	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	a	a	a	a	a	-	-	II	§ 12

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
---	---	-----------

Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§5

Zonenübersicht, Tabelle

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:¹

Bauzonen		Ausnützung	talseitige traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand klein	Mehrlängen- zuschlag ab	max. Gebäude- länge	Empfind- lichkeitsstufe	Zonenvor- schriften
Kernzone	K braun	0.70 ^b	9.0 ^b	13.0 ^b	4.0 ^b	-	40.0 ^b	III	§ 6
Wohnzone am Hang	WH gelb	0.40	8.5	12.0		15.0	25.0	II	§ 7
Wohnzone	W orange	0.55	9.0	13.0	4.0	20.0	35.0	II	§ 8
Wohnzone für Klein- und Anbauten	WKA orange mit Schraffur	-	-	-	-	-	-	II	§ 8a
Wohnzone "Bestand"	WB ocker	-	-	-	-	-	-	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone	WG orange mit Schraffur	0.55 ^c 0.70	11.0	13.0	4.0	30.0 ^c -	40.0	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	-	11.0	13.0	6.0	-	-	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	a	a	a	a	-	-	II	§ 12

Bemerkung: Grosser Grenzabstand aufgrund Überbestimmung und unnötiger Einschränkung für Bebauung gelöscht.

¹ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)				Bemerkung	
Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)						
<u>Gebäudebreite</u>	<u>≤ 8 m</u>	<u>9 m</u>	<u>10 m</u>	<u>11 m</u>	<u>12 m</u>	<u>≥ 13 m</u>
<u>Hangneigung</u>						
<u>0 % - 9 %</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>	<u>0.00 m</u>
<u>10 %</u>	<u>0.40 m</u>	<u>0.45 m</u>	<u>0.50 m</u>	<u>0.55 m</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.65 m</u>
<u>15 %</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.68 m</u>	<u>0.75 m</u>	<u>0.83 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>0.98 m</u>
<u>20 %</u>	<u>0.80 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.10 m</u>	<u>1.20 m</u>	<u>1.30 m</u>
<u>≥ 25 %</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.13 m</u>	<u>1.25 m</u>	<u>1.38 m</u>	<u>1.50 m</u>	<u>1.63 m</u>

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
	⁴quater (neu) Im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die lichte Höhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden. (siehe auch § 27) ⁶bis (neu) In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.	neue Definitionen gemäss IVHB redaktionell
§11 Gewerbezone ⁴Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist auf 7 m <u>ab gewachsenem Terrain</u> beschränkt.	§11 Gewerbezone ⁴Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist auf 7 m <u>ab massgebendem Terrain</u> beschränkt.	Neuer Begriff gemäss IVHB
3.2 Landwirtschaftszone	3.2 Landwirtschaftszone	
§15 Bauten in der Landwirtschaftszone ²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.	§15 Bauten in der Landwirtschaftszone ²Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassaden- und Gesamthöhen sowie Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.	Präzisierung der Formulierung (baurechtliche Definition), neue Definition gemäss IVHB Neue Definition gemäss IVHB

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
3.4 überlagerte Schutzzonen	3.4 überlagerte Schutzzonen	
§19 <i>Ortsbilschutzgebiet</i> ⁴ Bei Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhe dürfen Bauten ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffern und Vollgeschosszahlen umgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden. Der Schutzzweck darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen des Ortsbilschutzes sind zu beachten. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.	§19 <i>Ortsbilschutzgebiet</i> ⁴ Bei Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen dürfen Bauten ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Vollgeschosszahlen umgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden. Der Schutzzweck darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen des Ortsbilschutzes sind zu beachten. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.	<i>Präzisierung der Formulierung (baurechtliche Definition), neue Definition gemäss IVHB</i>
3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§26 <i>Weilerzonen Neudorf und Hinterwil</i> <i>Gestaltungsplan</i> ⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt. .	§26 <i>Weilerzonen Neudorf und Hinterwil</i> <i>Gestaltungsplan</i> ⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.	<i>Anpassung gemäss kantonaler Vorprüfung. Neubauten in Weilerzonen sind nicht mehr möglich (vgl. Beschluss des Bundesrats bezüglich Weilerzonen im kantonalen Richtplan)</i>

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
5. Bauvorschriften	5. Bauvorschriften	
5.1 Strassennomenklatur, Benützung von Privateigentum	5.1 Strassennomenklatur, Benützung von Privateigentum	
§32 <i>Strassenbenennung</i> ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates. <i>Benützung von Privateigentum</i> ² Öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.	§32 <i>Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</i> ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats. ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.	<i>Ersatz gemäss M-BNO</i>
5.2 Technische Bauvorschriften	5.2 Technische Bauvorschriften	
§33 <i>Allgemeine Anforderungen</i> ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.	§33 <i>Allgemeine Anforderungen</i> ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben	<i>M-BNO Ergänzung</i>

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
	und anderen Naturgefahren.	
§34 <i>Energiesparmassnahmen</i> ¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.	§34 <i>Energieeffizienz</i> ¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.	M-BNO Ergänzung
5.3 Wohnhygiene	5.3 Wohnhygiene	
§36 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i> ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Mindestfläche 10 m² Raumhöhe Vollgeschoss mind. 2.30 m Raumhöhe Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche, die Fenster müssen direkt ins Freie führen	§36 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i> ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Mindestfläche 10 m² <i>Lichte Höhe:</i> Vollgeschoss mind. 2.40 m Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche	Neue Definition gemäss IVHB Anpassung Minimalmass lichte Höhe (gemäss Muster-BNO) redaktionell

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern: Abstellraum pro Wohnung mind. 3 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller: - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 3 m² - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten- und Terrassenflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	(Lüftungsöffnung bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden. Nebenräume in Mehrfamilienhäusern: Abstellraum pro Wohnung mind. 3 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller: - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 3 m² - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten- und Terrassenflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	<i>formale Ergänzung (MBNO)</i>
§37 <i>Bezug</i> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	§37 <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	<i>M-BNO</i>

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
5.4 Ausstattung	5.4 Ausstattung	
§39 <i>Spielplätze</i> ¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.	§39 <i>Spielplätze</i> ¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.	M-BNO
6. Schutzvorschriften	6. Schutzvorschriften	
6.3 Umweltschutz	6.3 Umweltschutz	
§47 <i>Lärmschutz</i> Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Stellung und Gestaltung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume, die Schallschutzmassnahmen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.	§47 aufgehoben	Streichen gemäss M-BNO

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
	§47b (neu) <i>Oberflächenwasserschutz</i> ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	<i>M-BNO: Bei Neu-, Um- und Anbauten in bzw. unterhalb von Hangflächen ist der Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) zu berücksichtigen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefahrenkarte (grün schraffierte Flächen).</i>
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	
	8.1 Übergangsbestimmungen (neu)	
	§51a (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.	<i>Übergangsbestimmung eingefügt aufgrund kantonaler Vorprüfung</i>
	² Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne und Gestaltungspläne) gilt das neue Recht.	<i>Es gibt keine Bestimmungen, die diesem Absatz widersprechen.</i>

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
8.2 Schlussbestimmungen	8.2 Schlussbestimmungen (neu)	
§52 Mit der Genehmigung des Bauzonenplans 2008 wird der Bauzonenplan vom 17. Mai 1994 aufgehoben. Diese Bau- und Nutzungsordnung ist durch die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2000 beschlossen worden. NAMENS DES GEMEINDERATES Der Gemeindeammann: Toni Nöthiger Der Gemeindeschreiber: Andres Hürzeler Genehmigt durch den Regierungsrat am 1. November 2000. Die Änderungen der Nutzungsplanung 2008 sind durch die Gemeindeversammlung vom 28. November 2008 beschlossen worden. NAMENS DES GEMEINDERATES Der Gemeindeammann: Markus Kappeler Der Gemeindeschreiber: Hans Stadler	§52² Mit der Genehmigung des Bauzonenplans 2008 wird der Bauzonenplan vom 17. Mai 1994 aufgehoben. Diese Bau- und Nutzungsordnung ist durch die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2000 beschlossen worden. NAMENS DES GEMEINDERATES Der Gemeindeammann: Toni Nöthiger Der Gemeindeschreiber: Andres Hürzeler Genehmigt durch den Regierungsrat am 1. November 2000. Die Änderungen der Nutzungsplanung 2008 sind durch die Gemeindeversammlung vom 28. November 2008 beschlossen worden. NAMENS DES GEMEINDERATES Der Gemeindeammann: Markus Kappeler Der Gemeindeschreiber: Hans Stadler Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Mai 2009.	<i>Redaktionelle Änderung</i>

² Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

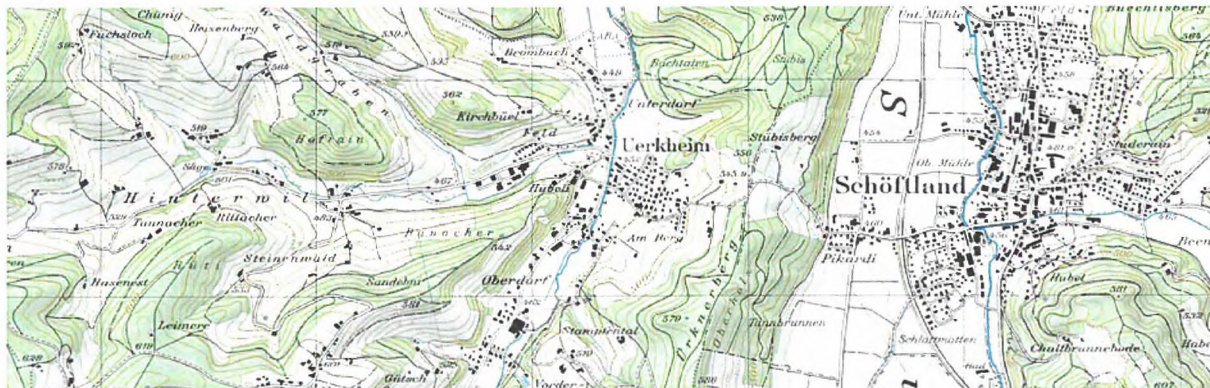
Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)	Bemerkung
Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Mai 2009.	Die Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung sind durch die Gemeindeversammlung vom 08. Juni 2018 beschlossen worden. NAMENS DES GEMEINDERATES Der Gemeindeammann: Herbert Räbmatter Der Gemeindeschreiber: Hans Stadler Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am XX. YYYY 2018	

Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)				Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)				Bemerkung
Anhang I: Geschützte Gebäude (zu § 24 BNO), Substanzschutz:				Anhang I: Geschützte Gebäude (zu § 24 BNO), Substanzschutz:				<i>Streichung:</i> <i>Nr. 7 / 909 Speicher aufgrund erfolgtem Abriss' gelöscht.</i>
Nr. Plan (Nr. Kurzinventar)	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Objekt	Nr. Plan (Nr. Kurzinventar)	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Objekt	
1 / 901	240	215	Kapelle / Evang. method. Kirche (1923)	1 / 901	240	215	Kapelle / Evang. method. Kirche (1923)	
2 / 902	145	846	Ehemaliges Schulhaus Hinterwil (19. Jh.)	2 / 902	145	846	Ehemaliges Schulhaus Hinterwil (19. Jh.)	
3 / 904	61	157	Alte Mühle (1797)	3 / 904	61	157	Alte Mühle (1797)	
4 / 905	26	70	Waschhaus zum Pfarrhaus (19. Jh.)	4 / 905	26	70	Waschhaus zum Pfarrhaus (19. Jh.)	
5 / 907	29	146	Rudolfhaus (1896)	5 / 907	29	146	Rudolfhaus (1896)	
6 / 908	133	455	Speicher (18. Jh.)	6 / 908	133	455	Speicher (18. Jh.)	
7 / 909	136	448	Speicher (18. Jh.)					



Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung 2007

gemäss § 15 BauG



© 2007swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 08. September 2008

Mitwirkungsbericht: 19. Februar 2008 / 28. Juli 2008

Öffentliche Auflage vom: 23. September 2008 bis: 22. Oktober 2008

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 28. November 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature of the Gemeindeammann]



[Handwritten signature of the Gemeindeschreiber]

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. Mai 2009

AENDERUNG Nr.
zu Bno/Bo/No vom 1.11.00

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature of the Staatsschreiber]

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2007

BNO der Gemeinde Uerkheim,

beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2000

genehmigt durch den Regierungsrat am 01. November 2000

BNO geltend

2. Raumplanung

§ 4 Sondernutzungsplanpflicht

1 Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

2 Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

BNO geändert

2. Raumplanung

§ 4 Sondernutzungsplanpflicht

1 Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

2 Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

3 Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen im Sondernutzungsplangebiet Obermatten ist insbesondere hinsichtlich der Lage der Bauten und Anlagen in Bezug auf den Strassenraum, der Höhe der Bauten und Anlagen, deren Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung auf die besondere Lage am Dorfeingang Rücksicht zu nehmen und eine rationelle Erschliessung sicherzustellen. Zudem ist eine der Lärmbelastung optimal entsprechende Nutzungsanordnung und Bauweise sicherzustellen. Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an neue, nicht erschlossene Bauzonen (vgl. Art 24 Abs. 1 USG und Art. 29 LSV) mit planerischen Mitteln grundeigentumsverbindlich umgesetzt werden.

BNO geltend

BNO geändert

4 Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen im Gewerbegebiet mit Sondernutzungsplanpflicht Grossmatten ist insbesondere hinsichtlich der Lage der Bauten und Anlagen in Bezug auf den Strassenraum, der Höhe der Bauten und Anlagen, deren Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung auf die besondere Lage am Dorfeingang Hinterwil Rücksicht zu nehmen.

BNO geltend

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5 Zonenübersicht, Tabelle

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Aus- nützung	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Grenzabstand klein gross		Mehr- längen- zuschlag ab	max. Gebäu- delänge	ES
Kern- zone	K braun	2 ^b	0.70 ^b	8.0 ^b	13.0 ^b	4.0 ^b	-	-	40.0 ^b	III
Wohn- zone am Hang	WH gelb	2	0.40	7.5	11.0	4.0	6.0	15.0	25.0	II
Wohn- zone	W2 orange	2	0.55	8.0	13.0	4.0	8.0	20.0	35.0	II
Wohn- zone "Be- stand"	WB ocker	-	-	-	-	-	-	-	-	II
Wohn- und Gewer- bezzone	WG2 orange m. Schraf.	2 ^c 3	0.55 ^c 0.70	10.0	12.0	4.0	6.0	30.0 ^c -	40.0	III
Gewer- bezzone	G violett	-	-	11.0	11.0	6.0	-	-	-	III
Zone für öff. Bauten und Anlagen	öBA grau	a	a	a	a	a	a	-	-	II

BNO geändert

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5 Zonenübersicht, Tabelle

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Voll- ge- schosse	Aus- nützung	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Grenzabstand klein gross		Mehr- längen- zuschlag ab	max. Gebäu- delänge	ES
Kern- zone	K braun	2^b	0.70 ^b	8.0 ^b	13.0 ^b	4.0 ^b	-	-	40.0 ^b	III
Wohn- zone am Hang	WH gelb	2	0.40	7.5	11.0	4.0	6.0	15.0	25.0	II
Wohn- zone	W2 orange	2	0.55	8.0	13.0	4.0	8.0	20.0	35.0	II
Wohn- zone für Klein- u. Anbau- ten	WKA orange mit Schraffur	-	0.00	-	-	-	-	-	-	II
Wohn- zone "Be- stand"	WB ocker	-	-	-	-	-	-	-	-	II
Wohn- und Gewer- bezzone	WG2 orange / violett	2^c 3	0.55 ^c 0.70	10.0	12.0	4.0	6.0	30.0 ^c -	40.0	III
Gewer- bezzone	G violett	-	-	11.0	11.0	6.0	-	-	-	III
Zone f. öff. Bauten und Anlagen	öBA grau	a	a	a	a	a	a	-	-	II

BNO geltend

² Die mit "a" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Die mit "b" (Richtwert) bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden.

⁴ Für reine Wohnbauten ohne Gewerbe gelten die mit "c" bezeichneten Masse

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

⁶ Wird die festgelegte Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um eine Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebende Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges reduziert werden.

BNO geändert

² Die mit "a" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Die mit "b" (Richtwert) bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden.

⁴ Für reine Wohnbauten ohne Gewerbe gelten die mit "c" bezeichneten Masse

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen

⁶ Wird die festgelegte Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um eine Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebende Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges reduziert werden.

BNO geltend

§ 8 Wohnzone W2

1 Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 9 Wohnzone Bestand

1 Die Wohnzone "Bestand" dient der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz.

2 Im Rahmen der vorhandenen Gebäudevolumen und -abmessungen kann die bestehende Bausubstanz für Wohnzwecke ausgebaut werden. Klein- und Anbauten wie Garagen usw. sowie Wintergärten sind nicht gestattet.

3 Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen, Erker, Balkone und Massnahmen zur Verbesserung der Wohnhygiene sind gestattet.

4 Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

BNO geändert

§ 8 Wohnzone W2

1 Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 8a Wohnzone WKA für Klein- und Anbauten

1 Die Wohnzone WKA für Klein- und Anbauten ist einzig für Klein- und Anbauten bestimmt.

§ 9 Wohnzone Bestand

1 Die Wohnzone "Bestand" dient der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz.

2 Im Rahmen der vorhandenen Gebäudevolumen und -abmessungen kann die bestehende Bausubstanz für Wohnzwecke ausgebaut werden. Klein- und Anbauten wie Garagen usw. sowie Wintergärten sind nur zulässig, wenn sie sich in die bestehende Umgebung gut einpassen.

3 Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen, Erker, Balkone und Massnahmen zur Verbesserung der Wohnhygiene sind gestattet.

4 Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

BNO geltend

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2

1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

2 Die gewerblichen Anlagen sind zu durchgrünen. Dies gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkierungsanlagen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 einzuhalten. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung rechtskräftig wird.

3.3 / 4 Schutzzonen / Überlagerte Schutzzonen

§ 21 Uferschutzzone

1 Die Uferschutzzone dient der Sicherung und dem Schutz der Gewässer sowie des naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation. Innerhalb der Bauzonen ist die Abgrenzung der Uferschutzzone im Bauzonenplan festgelegt. Ausserhalb der Bauzone umfasst sie einen beidseitigen Landstreifen von mindestens 3 m Breite. Die Breite wird gemessen ab der Uferlinie bei einem mittleren Sommerwasserstand, bez. Der Rechtsgrenze. Ist die Ufervegetation breiter als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockung begrenzt.

2 Innerhalb der Uferschutzzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet.

BNO geändert

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2

1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

2 Die gewerblichen Anlagen sind zu durchgrünen. Dies gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkierungsanlagen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 einzuhalten. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung rechtskräftig wird.

3.3 / 4 Schutzzonen / Überlagerte Schutzzonen

§ 21 Uferschutzzone

1 Die Uferschutzzone dient der Sicherung und dem Schutz der Gewässer sowie des naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation. Innerhalb der Bauzonen ist die Abgrenzung der Uferschutzzone im Bauzonenplan festgelegt. Ausserhalb der Bauzone umfasst sie einen beidseitigen Landstreifen von mindestens 3 m Breite. Die Breite wird gemessen ab der Uferlinie bei einem mittleren Sommerwasserstand, bez. Der Rechtsgrenze. Ist die Ufervegetation breiter als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockung begrenzt.

2 Innerhalb der Uferschutzzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Im Gebiet Grossmatten erfolgt die Abgrenzung der Uferschutzzone zur Gewerbe- bzw. zur Wohn- und Gewerbezone mittels eines Zauns, welcher durch die Grundeigentümer zu erstellen ist.

BNO geltend

3 Düngung, Ackerung, sowie Veränderungen an Gewässersohle und Ufer sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhaltarbeiten sowie zur Verbesserung beitragende Revitalisierungsmassnahmen.

4 Ufergehölze sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren.

3.5 Schutzobjekte

§ 24 Geschützte Gebäude

Die im Anhang I aufgeführten Gebäude sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden.

Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.

Die Umgebung kommunal geschützter Bauten ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.

6 Schutzvorschriften

6.3 Umweltschutz

BNO geändert

3 Düngung, Ackerung, sowie Veränderungen an Gewässersohle und Ufer sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhaltarbeiten sowie zur Verbesserung beitragende Revitalisierungsmassnahmen.

4 Ufergehölze sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren.

3.5 Schutzobjekte

§ 24 Geschützte Gebäude

Die im Anhang I aufgeführten Gebäude sind in ihrer Substanz geschützt. Sie **sind zu unterhalten und** dürfen nicht abgebrochen werden.

Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden, **soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist** die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.

Die Umgebung kommunal geschützter Bauten ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.

6 Schutzvorschriften

6.3 Umweltschutz

§ 47a Hochwassergefahrenzonen

1 Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

BNO geltend

BNO geändert

2 In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

3 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

4 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

BNO geltend

BNO geändert

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 52

5 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

6 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

Mit der Genehmigung des Bauzonenplans 2007 wird der Bauzonenplan vom 17. Mai 1994 aufgehoben.

BNO geltend**Anhang I: Geschützte Gebäude (zu § 24 BNO), Substanzschutz:**

Nr. Kurzinventar	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Besitzer / Besitzerin
901	240	215	Evangelische Gemeinschaft der Schweiz, Bern
902	145	846	Siegrist Hugo und Monika
903	51	147	Fam. E. Schenk und Söhne
904	61	157	Reinhard Ulrich
905	26	70	Ref. Kirchgemeinde Uerkheim
908	133	455	Lanz-März Walter, Burg
909	136	448	Erben Fritz Baumann-Bäni

Anhang II: Volumenschutz (zu § 28 in Weilerzone Neudorf)

Kulturland-plan Nr.	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Besitzer / Besitzerin
(...)			

BNO geändert**Anhang I: Geschützte Gebäude (zu § 24 BNO), Substanzschutz:**

Nr. Plan / Nr. Kurzinventar	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Objekt
1 / 901	240	215	Kapelle / Evang. method. Kirche (1923)
2 / 902	145	846	Ehemaliges Schulhaus Hinterwil (19. Jh.)
— / 903	51	147	Fam. E. Schenk und Söhne
3 / 904	61	157	Alte Mühle (1797)
4 / 905	26	70	Waschhaus zum Pfarrhaus (19. Jh.)
<u>5 / 907</u>	<u>29</u>	<u>146</u>	<u>Rudolfhaus (1896)</u>
6 / 908	133	455	Speicher (18. Jh.)
7 / 909	136	448	Speicher (18. Jh.)

Anhang II: Volumenschutz (zu § 26 in Weilerzone Neudorf)

Kulturland-plan Nr.	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Besitzer / Besitzerin
(...)			

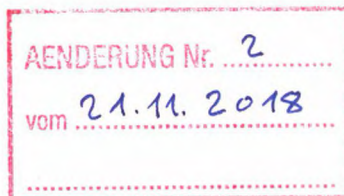
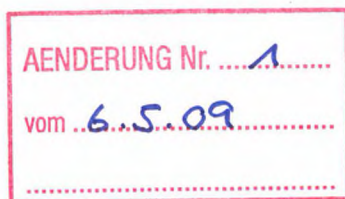
Anhang III: Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz:

Nr. Plan	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Objekt
I	5	70	Ref. Pfarrkirche (romanisch / 1520)
II	25	70	Ref. Pfarrhaus (1747 / 1787)

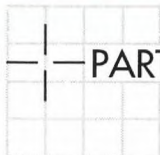


Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



KOHLI — — PARTNER KOMMUNALPLAN AG



Gewerbering 12
5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20

Mitwirkungsbericht vom: 30. März 1999

Vorprüfungsbericht vom: 3. März 2000

Oeffentliche Auflage vom: 20. Mai 2000 bis 18. April 2000

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 16. Juni 2000

Der Gemeindeammann:

Anton Nöthiger

Der Gemeindeschreiber:

Andreas Hürzeler

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. November 2000

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Raumplanung	3
3. Zonenvorschriften	4
3.1 Bauzonen	4
3.2 Landwirtschaftszone	8
3.3 Schutzzonen	8
3.4 überlagerte Schutzzonen	10
3.5 Schutzobjekte	13
3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
4. Definitionen	17
4.1 Ausnützung	17
4.2 Abstände	17
4.3 Arealüberbauung	18
5. Bauvorschriften	19
5.1 Strassenomenklatur, Benützung von Privateigentum	19
5.2 Technische Bauvorschriften	19
5.3 Wohnhygiene	20
5.4 Ausstattung	21
6. Schutzvorschriften	22
6.1 Ortsbildschutz	22
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	24
6.3 Umweltschutz	24
7. Vollzug und Verfahren	25
7.1 Zuständigkeit	25
7.2 Gebühren	25
7.3 Unterhalt und Pflege	26
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	26
Anhang I:	Geschützte Gebäude (zu § 25 BNO)
Anhang II:	Volumenschutz (zu § 28)

1. Geltungsbereich

§ 1

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

§ 2

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

2. Raumplanung

§ 3

- Verdichtung und Siedlungserneuerung
- Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 4

- Sondernutzungsplanpflicht
- ¹Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.
 - ²Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Zonenübersicht,
Tabelle

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Aus- nützung	Gebäude höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Mehr- längen- zuschlag ab	max. Gebäude länge	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
Kernzone	K braun	2 ^b	0.70 ^b	8.0 ^b	13.0 ^b	4.0 ^b	-	-	40.0 ^b	III	§ 6
Wohnzone am Hang	WH gelb	2	0.40	7.5	11.0	4.0	6.0	15.0	25.0	II	§ 7
Wohnzone	W2 orange	2	0.55	8.0	13.0	4.0	8.0	20.0	35.0	II	§ 8
Wohnzone "Bestand"	WB ocker									II	§ 9
Wohn- und Gewerbe- zone	WG2 orange mit Schraffur	2 ^C 3	0.55 ^C 0.70	10.0	12.0	4.0	6.0	30.0 ^C -	40.0	III	§ 10
Gewerbe- zone	G violett	-	-	11.0	11.0	6.0	-	-	-	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	a	a	a	a	a	a	-	-	II	§ 12

²Die mit "a" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³Die mit "b" (Richtwert) bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden.

⁴Für reine Wohnbauten ohne Gewerbe gelten die mit "c" bezeichneten Masse

⁵Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

⁶Wird die festgelegte Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um eine Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebende Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges reduziert werden.

§ 6

Kernzone

¹Die Kernzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten sowie Landwirtschaft.

²Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

§ 7

Wohnzone am Hang
WH

¹Die Wohnzone am Hang WH ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern bestimmt. Mehrfamilienhäuser sind nicht gestattet.

²Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

³Der Einbau einer kleinen Wohnung gestattet.

⁴In Hanglagen über 10 % Neigung können Garagebauten parallel zur Strasse gebaut werden. Der Strassenabstand kann bis auf 2.0 m reduziert werden, sofern die Anforderungen an Kleinbauten im Sinn von § 18 ABauV eingehalten sind.

§ 8

Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 9

Wohnzone
"Bestand"

¹Die Wohnzone "Bestand" dient der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz.

²Im Rahmen der vorhandenen Gebäudevolumen und -abmessungen kann die bestehende Bausubstanz für Wohnzwecke ausgebaut werden. Klein- und Anbauten wie Garagen usw. sowie Wintergärten sind nicht gestattet.

³Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen, Erker, Balkone und Massnahmen zur Verbesserung der Wohnhygiene sind gestattet.

⁴Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 10

Wohn- und
Gewerbezone WG2

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

²Die gewerblichen Anlagen sind zu durchgrünen. Dies gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkieranlagen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 einzuhalten. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung rechtskräftig wird.

§ 11

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Stark störendes Gewerbe ist untersagt. Ebenfalls nicht zulässig sind Betriebe, die grosse unproduktive Flächen aufweisen, wie Einkaufszentren oder reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne direkten Zusammenhang mit einem ortsansässigen Produktionsbetrieb.

⁴Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist auf 7 m ab gewachsenem Terrain beschränkt.

⁵Die gewerblichen Anlagen sind zu durchgrünen. Dies gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkieranlagen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 einzuhalten. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung rechtskräftig wird.

§ 12

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

§ 13

Grünzone	¹Die Grünzone dient der Erhaltung des Umgebungsbereiches der Kirche. ²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Ein Umbau oder eine Umnutzung der bestehenden Baute (Wäschehäuschen) ist nur im Rahmen des heutigen Gebäudevolumens zulässig. Auswirkungen, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind unzulässig.
----------	---

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

- Landwirtschaftszone
- ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
 - ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
 - ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

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

3.3 Schutzzonen

§ 16

- Naturschutzzone
- ¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Pflanzen und Pflanzengemeinschaften und ihren ausreichend grossen Lebensräumen sowie der Erhaltung typischer Einzelobjekte.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung und Düngung sind nicht gestattet.

³Vom Eigentümer mit Einverständnis des Gemeinderates oder vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen sind gestattet.

§ 17

Waldstandorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	¹ Für die bezeichneten Waldstandorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden spezielle Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.
--	---

§ 18

Besondere Standorte mit Bewirtschaftungseinschränkungen	¹ Für die besonders bezeichneten Standorte gelten die Bestimmungen für die Landschaftsschutzzone sowie die folgenden Bewirtschaftungseinschränkungen. Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Bewirtschafter und Kanton bleiben vorbehalten.
---	---

Artenreiche Wiesen Uerkewiese, am Känelhölzli, Grossmatten	² In den Standorten Uerkewiese, am Känelhölzli und Grossmatten soll der fliessgewässerbegleitende Wieslandcharakter erhalten bleiben. Die Landwirtschaftliche Nutzung mit Ausnahme des Ackerbaus bleibt im bisherigen Umfang gewährleistet. Die Düngung ist weitgehend zu minimieren.
--	--

Lirihubel	³ Der Standort Lirihubel dient der Sicherstellung und Erhaltung der artenreichen Heuwiese und des Magerstandortes an der Wegböschung. Eine angepasste Hangbewirtschaftung ist im bisherigen Umfang gewährleistet. Eine angepasste extensive Düngung gemäss Vereinbarung und Bewirtschafter ist zulässig.
-----------	---

Weid	⁴ Der Standort Weid (unterhalb des Weges gelegener Teil des Hanges) dient der Erhaltung artenreicher Wiesenstandorte. Er kann als extensive Rinderweide genutzt werden. Die Nutzung als Schafweide sowie das Düngen ist verboten.
------	--

Uerkner Berg	⁵ Der Standort am Uerkner Berg soll als magerer Wiesenstandort und gestufter Übergang zum Wald erhalten und gefördert werden. Der Standort ist extensiv als Wiese zu bewirtschaften, nicht zu düngen und nicht aufzuforsten.
--------------	---

- Am Berg/Stübisberg ⁶Der Wiesenstreifen entlang des Waldrandes Am Berg / Stübisberg soll als Übergangsbereich zwischen Wald und offener Flur erhalten und gefördert werden. Die Nutzung der Wiesenbereiche im bisherigen Umfang mit Ausnahme der Ackernutzung ist gewährleistet. Der Waldrand ist stufig auszubilden.
- Dänibach ⁷Der Standort Dänibach dient der Erhaltung des feuchten Wiesenstandortes im Waldrandbereich. Beweidung und Erneuerung der Drainagegräben sowie das Düngen ist nicht gestattet. Zur Vermeidung von Erosionsschäden ist die Uferbestockung zu ergänzen.

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 19

- Ortsbilschutzgebiet ¹Das Ortsbilschutzgebiet dient dem Schutz der für das Ortsbild baulich und gestalterisch wertvollen Ortsteile, die in ihrem Bestand oder Charakter erhalten und saniert werden sollen.
- ²Das Ortsbilschutzgebiet sind den ordentlichen Nutzungszonen überlagert.
- ³Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.
- ⁴Bei Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhe dürfen Bauten ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnutzungsziffern und Vollgeschosszahlen umgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden. Der Schutzzweck darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen des Ortsbilschutzes sind zu beachten. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.
- ⁵Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise bezüglich Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbe, sowie Gestaltung der Vorplätze, Vorgärten, Hof- und Baumgärten sinnvoll in das Orts- und Strassenbild einfügen.

⁶Für Neubauten, die nicht anstelle von bestehenden Bauten ausgeführt werden, gelten die Baumasse der Grundzone. Von diesen Massen kann abgewichen werden, wenn eine Verbesserung des Ortsbildes nachgewiesen werden kann und keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen verletzt sind.

⁷Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁸Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Baugesuche im Ortsbildschutzgebiet werden in der Regel dem kantonalen Baudepartement zur Stellungnahme unterbreitet. Eine frühzeitige Kontaktnahme mit den zuständigen Stellen wird empfohlen.

⁹Fassaden- und Dachrenovationen unterstehen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

§ 20

Landschaftsschutz-
zone LS

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung, Entwicklung und Pflege von Landschaftsbild, Landschaftscharakter, typischen Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen Werten sowie der vorhandenen biologischen Vielfalt.

²Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den Bestimmungen der Grundzonen. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und Aufforstungen verboten.

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

§ 21

Uferschutzzone

¹Die Uferschutzzone dient der Sicherung und dem Schutz der Gewässer sowie des naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation. Innerhalb der Bauzonen ist die Abgrenzung der Uferschutzzone im Bauzonenplan festgelegt. Ausserhalb der Bauzone umfasst sie einen beidseitigen Landstreifen von mindestens 3 m Breite. Die Breite wird gemessen ab der Uferlinie bei einem mittleren Sommerwasserstand, bez. der Rechtsgrenze. Ist die Ufervegetation breiter als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockung begrenzt.

²Innerhalb der Uferschutzzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet.

³Düngung, Ackerung, sowie Veränderungen an Gewässersohle und Ufer sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhaltsarbeiten sowie zur Verbesserung beitragende Revitalisierungsmassnahmen.

⁴Ufergehölze sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren.

§ 22

Hochstamm- Obstflächen

¹Die im Kulturlandplan ausgeschiedenen Hochstamm-Obstflächen dienen der Erhaltung der traditionellen Hochstamm-Obstlandschaft. Sie besitzen neben dem ästhetischen Wert einen hohen biologischen Wert.

²Die Hochstamm-Obstflächen sind in ihrem Ausmass und Charakter zu erhalten. Für eine angemessene Nachpflanzung junger Hochstämme (Anteil ca. 20%) ist Sorge zu tragen.

³Der Gemeinderat fördert Unterhalt, Wiederherstellung und Neuanlage von Hochstammflächen mit geeigneten Massnahmen und erlässt dazu allfällige Bestimmungen über Beiträge.

§ 24

geschützte
Gebäude

Die im Anhang I aufgeführten Gebäude sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden.

Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.

Die Umgebung kommunal geschützter Baute ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.

§ 25

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind von besonderem, naturkundlichem, kulturellem geschichtlichem und archäologischem Wert, sind geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden.

²Bezüglich Nutzungseinschränkungen gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone sinngemäss. Die im Kulturlandplan bezeichneten geologischen Aufschlüsse und alten Abbaustandorte sind als gesteinskundliche Zeugen besonders wertvoll. Beeinträchtigungen der Objekte sind verboten.

³Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

3.5 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	dunkelgrüne Signatur Nr. 3.4.1 - 3.4.6	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 5 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand Schweizermatte	schräffiert Nr. 3.3.1	- Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 5 m) vorlagern
Einzelbäume	Linde Neudorf 3.7.1 Eiche Neudorf 3.7.2 Eiche Heizeberg 3.7.3	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher Teufetal, Sagiweiher, Riedfläche Sagiweiher, Kanelhölzli, Weiher Spittelland	Symbol Nr. 1.2.1 - 1.2.5	- Laichgebiet, Brutbiotop	- kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 26

Weilerzonen Neudorf und Hinterwil	¹ Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Neudorf und Hinterwil unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
Zweck	
Nutzung	² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Ortsbildschutz	³ In den Weilerzonen hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzonen dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
bauliche Massnahmen	⁴ Zusätzlich zu den in den Landwirtschaftszonen erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:
Substanzschutz	a) Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.
Volumenschutz	b) Blau bezeichnete Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Bauvorschriften	⁵Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehende Haupt- und Nebennutzung integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Der Bau von unbeheizten Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² pro Gebäude ist zulässig.
Gestaltung Umgebung	⁶Für die Gestaltung der Bauten gelten sinngemäss die Bestimmungen des Ortsbildschutzgebietes. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.
Gestaltungsplan	⁷Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Wasser Abwasser	⁸Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind. ⁹Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 27

Ausnützungsziffer ¹Dach- und Attikageschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

§ 28

Gewerbe ¹Als 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.

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abstände

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 30

Ungleichverteilung der Grenzabstände ¹Grenz- und Gebäudeabstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

²Gegenüber Mehrfamilienhäuser ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (bei Einhaltung des Gebäudeabstandes) zulässig.

³Wenn auf dem Nachbargrundstück bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften reduziert werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 31

- Zonenzulässigkeit
- ¹Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen WH und W2 sowie in der Wohn- und Gewerbezone zulässig.
 - ²Die zusammenhängende, anrechenbare Fläche muss mindestens 2'000 m² betragen.
 - ³Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann um 0.10 erhöht werden.
 - ⁴In Arealüberbauungen sind keine freistehenden Einfamilienhäuser gestattet.
 - ⁵Gruppen- und Terrassensiedlungen sind an topografisch und ortsgestalterisch geeigneten Stellen auch in der Wohnzone Hang WH zulässig.
 - ⁶Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabstände werden von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht stärker als bei einer zonengemässen Überbauung betroffen werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Strassennomenklatur, Benützung von Privateigentum

§ 32

- | | |
|------------------------------|--|
| Strassenbenennung | ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates. |
| Benützung von Privateigentum | ² Öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. |
| | ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen. |

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

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

§ 34

- | | |
|-----------------------|---|
| Energiesparmassnahmen | ¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. |
| | ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden. |

5.3 Wohnhygiene

§ 35

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

§ 36

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹Für Neubauten gelten
nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und
Arbeitsräume:

Mindestfläche	10 m ²
Raumhöhe Vollgeschoss	mind. 2.30 m
Raumhöhe Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, die Fenster müssen direkt ins Freie führen

Nebenräume in
Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum pro Wohnung	mind. 3 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
-------------------------	--

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 3 m ²
- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten- und Terrassenflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

²In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 37

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

5.4 Ausstattung

§ 38

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

§ 39

Spielplätze	¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. ²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.
-------------	---

§ 40

Container- und Kompostplätze	Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.
------------------------------	--

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 41

Allgemeine
Anforderungen

¹Der 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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b Vorschläge zur besseren Einordnung 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 eine andere Weise vermieden werden kann.

§ 42

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

³Die Neigung der Dachflächen hat in der Regel zwischen 20° und 45° zu betragen.

§ 43

Aussenraum- gestaltung

¹Das 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 nötigste zu beschränken.

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁴Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einvernehmen auf die Grenze gesetzt werden. Entlang den Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

⁵Wenn immer möglich, sind anstelle massiver Stützmauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden mit einheimischer Bepflanzung anzuwenden.

⁶Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.0 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern, sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurück zu setzen und soweit nötig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

⁷Stützmauern und Böschungen ab einer Höhe von 1.80 m sind durch Abstufungen zu unterbrechen.

⁸Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

⁹Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 44

Deponien ¹Bewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in der Gewerbezone G zulässig.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 45

Waldränder ¹Reich gegliederte Waldränder mit dichter Saumvegetation (Gebüschmantel) sind biologisch und landschaftlich wertvoll und schützen den Wald vor Wind, Staub und Lärm. Ein stufiger Waldrand ist durch die angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten bzw. zu fördern.

²Die besonders wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen.

Gewässer und ihre Ufer ³Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

6.3 Umweltschutz

§ 46

Einwirkungen ¹Jedermann 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.

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

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

§ 47

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Stellung und Gestaltung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume, die Schallschutzmassnahmen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 48

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Gemeinderat kann eine Natur- und Landschaftskommission bestellen und weist ihr Aufsichtsaufgaben zu.

³Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarlich noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

⁴Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 49

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Unterhalt und Pflege

§ 50

Unterhalt und
Pflege

¹Der Gemeinderat kann Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und der Schutzobjekte erlassen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 51

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Uerkheim beschlossen von der Gemeindeversammlung am 8. März 1991.

Anhang I: Geschützte Gebäude (zu § 24 BNO), Substanzschutz:

Nr.	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Besitzer/Besitzerin
901	240	215	Evangelische Gemeinschaft der Schweiz, Bern
902	145	846	Siegrist Hugo und Monika
903	51	147	Fam. E. Schenk und Söhne
904	61	157	Reinhard Ulrich
905	26	70	Ref. Kirchgemeinde Uerkheim
908	133	455	Lanz-März Walter, Burg
909	136	448	Erben Fritz Baumann-Bäni

Anhang II: Volumenschutz (zu § 28 in Weilerzone Neudorf)

Kulturland- plan Nr.	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Besitzer/Besitzerin
1	119	267	Erbengemeinschaft Friedrich Basler
2	117	269	Erbengemeinschaft Alice König
3	116	270	Bolliger Siegenthaler Urs
4	115	265	Schafroth Katharina Nüesch-Schafroth Ruth
5	408	271	Fretz-Müller Max
6	110	273	Hoffmann-Lüscher René
7	528	281	Eigenschatz Werner Metzger Johanna
8	103	280	Berger Erwin + Klara
9	106	674	Müller-Fehlmann Werner
10	105	278	Müller-Wüthrich Jakob
11	104	287	Antenen Beat