

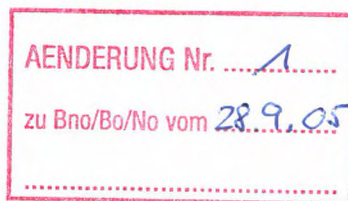


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Teiländerung „Winkel“



Vorprüfungsbericht vom:	13. September 2013
Mitwirkung vom:	30. September 2103 bis 29. Oktober 2013
Öffentlich aufgelegt:	30. September 2103 bis 29. Oktober 2013
Beschlossen von der Gemeindeversammlung:	22. November 2013

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. März 2014

Der Staatsschreiber:

Stand: Genehmigung

Orientierungsinhalt:

§ 6 Dorfzone D

- ¹ Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.
- ² Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe.
- ³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Dachgestalt und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. In der Regel ist die vorhandene Terrainhöhe beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.
- ⁴ Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge solcher Aufbauten soll insgesamt 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.6 m² Lüftungsfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.
- ⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem

Geänderte, bzw. neue BNO-Bestimmungen

Genehmigungsinhalt:

§ 6 Dorfzone D

- ⁹ *(neu) Das im Bauzonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet „Winkel“ (Ecke Auwerstrasse / Holderstockerstrasse) wurde im Zusammenhang mit einer Betriebsaufgabe im Rahmen der Modernen Melioration eingezont. Erfolgt die Aufgabe des Betriebes nicht, oder wird die Moderne Melioration nicht abgeschlossen, fällt die Einzonung entschädigungslos dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.*

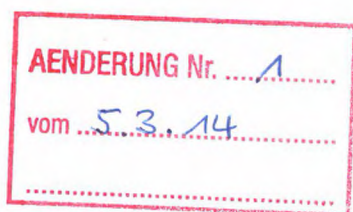
Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartements vorbehalten.

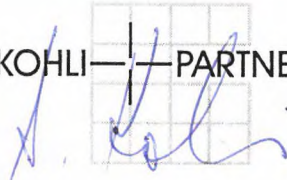
- ⁶ In der Dorfzone D zählen gewerblich genützte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 3.80 m für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss.
- ⁷ Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstleistung / Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn nötig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest, damit je nach örtlicher Situation eine genügende Besonnung und Belichtung vorhanden ist.
- ⁸ Zur Erreichung gut eingepasster Lösungen sind für wesentliche Bauvorhaben Vorprojekte zum Vorentscheid einzureichen. Der Gemeinderat holt dazu ein neutrales Fachgutachten ein.

Bau- und Nutzungsordnung BNO

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 15 BauG



 KOHLI — PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Mitwirkungsbericht vom: 22. Dezember 2004
Vorprüfungsbericht vom: 31. März 2005
Öffentliche Auflage vom: 1. April 2005 bis 2. Mai 2005
Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom: 3. Juni 2005

Der Gemeindeamman:

Arnold Bischof

Die Gemeindeschreiberin:

Fabienne Küttel

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. September 2005

Der Staatsschreiber:

RW 31.03.05

INHALTSVERZEICHNIS

	§	Seite
1. Geltungsbereich		
– Geltungsbereich	1	4
– Übergeordnetes Recht	2	4
 2. Raumplanung		
– Verdichtung und Siedlungserneuerung	3	4
– Sondernutzungsplanung	4	4
 3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
– Bauzonen, Bauweise	5	5
– Dorfzone D, Nutzung, Eingliederungspflicht, Dachausbau, Dachaufbauten, Bauweise, Vorentscheid	6	6
– Wohnzone W2	7	6
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	8	7
 3.2 Landwirtschaftszone		
– Landwirtschaftszone	9	7
– Bauten in der Landwirtschaftszone	10	7
 3.3 Schutzzonen		
– Naturschutzzone, Kulturland	11	8
– Naturschutzzone Wald	12	8
 3.4 Überlagerte Schutzzone		
– Landschaftsschutzzone	13	8
 3.5 Schutzobjekte		
– Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	14	9
– Kultur- und Naturobjekte	15	9
– Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	16	9

	§	Seite
4. Definitionen		
4.1 Ausnützung		
– Ausnützungsziffer, Ausnützungszuschlag	17	10
– Gewerbe	18	10
4.2 Abstände		
– Abstand gegenüber dem Kulturland	19	10
– Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	20	10
– Stützmauern	21	10
4.3 Arealüberbauung		
– Zonenzulässigkeit	22	11
5. Bauvorschriften		
5.1 Strassennomenklatur, Benützung von Privateigentum		
– Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum	23	11
5.2 Technische Bauvorschriften		
– Allgemeine Anforderungen	24	11
– Energiesparmassnahmen	25	11
5.3 Wohnhygiene		
– Ausrichtung der Wohnungen	26	12
– Raummasse, Fenster, Nebenräume für Neubauten	27	12
– Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	28	12
5.4 Ausstattungen		
– Velos, Kinderwagen	29	13
– Spielplätze	30	13
– Container- und Kompostplätze	31	13
– Parkierung	32	13

	§	Seite
6. Schutzvorschriften		
6.1 Ortsbildschutz		
– Allgemeine Anforderungen	33	14
– Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	34	14
– Materialablagerungen	35	15
6.2 Umweltschutz		
– Einwirkungen	36	15
– Lärmschutz	37	15
7. Vollzug und Verfahren		
7.1 Zuständigkeit		
– Zuständigkeit	38	16
7.2 Gebühren		
– Gebühren	39	16
– Vollzugsrichtlinien	40	16
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen		
– Aufhebung bisherigen Rechts	41	16
Anhang 1 Verzeichnis der Schutzobjekte:		
– Denkmalschutzobjekte		
– Substanzschutzobjekte		
– Volumenschutzobjekte		
– Naturschutzobjekte		

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

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 sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

²Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrechts (BNR)

2. Raumplanung

§ 3

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

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

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

²Der Inhalt des Gestaltungsplans wird hinsichtlich der planerischen und baulichen Aspekte vom Gemeinderat festgelegt; bezüglich Natur im Siedlungsgebiet müssen Grün- und Schutzflächen für den ökologischen Ausgleich und die Vernetzung ausgeschieden werden.

³Gestaltungspläne sind für folgende Gebiete nötig:

- Sageweid
- Oberdorf
- Mitteldorf
- Leebern - Unterdorf

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnüt- zungsziffer AZ	Gebäude- höhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Grenzabstand für Hauptbauten (m)	Gebäude- länge max. (m)	Empfindlichkeits- stufe ES	Zonen- vor- schriften
Dorfzone	D braun	0.60 ^b	7.5 ^a	13.5 ^a	5.0 ^a	35.0	III	§ 6
Wohnzone	W2 orange	0.45 ^b	7.0	11.0	4.0 (kein grosser Grenzabstand)	30.0	II	§ 7
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	OeBA grau	- siehe § 8 -					II	§ 8

^a Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

^b Für die von der Gestaltungsplanpflicht erfassten Flächen gilt bei Erfüllung der Anforderungen nach § 21 Abs. 2 BauG ein Bonus von +0.15. Der Arealüberbauungsbonus ist bereits eingerechnet.

Bauweise

²In der Dorfzone ist die offene Bauweise die Regel. In allen übrigen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.

³In den im Bauzonenplan punktiert dargestellten, lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 6

Dorfzone D	¹ Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.
Nutzung	² Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe.
Eingliederungspflicht	³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Dachgestalt und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. In der Regel ist die vorhandene Terrainhöhe beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.
Dachausbau, Dachaufbauten	⁴ Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge solcher Aufbauten soll insgesamt 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.6 m ² Lüftungsfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Vergasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.
Bauweise	⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartements vorbehalten. ⁶ In der Dorfzone D zählen gewerblich genützte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 3.80 m für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss. ⁷ Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstleistungen / Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn nötig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest damit je nach örtlicher Situation eine genügende Besonnung und Belichtung vorhanden ist.
Vorentscheid	⁸ Zur Erreichung gut eingepasster Lösungen sind für wesentliche Bauvorhaben Vorprojekte zum Vorentscheid einzureichen. Der Gemeinderat holt dazu ein neutrales Fachgutachten ein.

§ 7

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

§ 8

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

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

²Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall, bestimmt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³In der Zone OeBA der Schulanlage ist eine Gebäudehöhe von max. 8.50 m zulässig.

⁴Die Zone OeBA nördlich der Kirche (im Plan schraffiert dargestellt) ist nur für Anlagen und dazugehörige Nebenbauten bestimmt.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 9

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 10

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

²Für neue Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse 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.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 11

Naturschutzzone
Kulturland

¹Durch die Naturschutzzone soll die Erhaltung und Förderung der Feuchtgebiete Ischlag und Moos mit dem artengerechten Pflanzen- und Tiervorkommen sichergestellt werden. Ihre Nutzung beschränkt sich auf den herbstlichen Streuschnitt.

²Alle Massnahmen und Vorkehren sind zu unterlassen, welche die Pflanzen- und Tierwelt zerstören, gefährden, beeinträchtigen oder die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verschlechtern können.

³Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufforstungen, Ablagerungen) sind verboten, sofern sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

⁵In der Naturschutzzone Moos kann die Übergangszone (im Plan schraffiert dargestellt) landwirtschaftlich und als Pflanzgarten genutzt werden. Ackerbau sowie Düngungen sind jedoch nicht erlaubt.

§ 12

Naturschutzzone Wald

Der Wald im Moos ist im Rahmen der waldbaulichen Planung so zu bewirtschaften, dass die Ziele der Naturschutzzone gemäss § 11 dieser Bau- und Nutzungsordnung gewährleistet sind. Insbesondere ist eine Ausweitung der Waldfläche zu verhindern und auch notwendige Auslichtungen sind vorzunehmen.

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 13

Landschaftsschutzzone

¹Die 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.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 9 Abs. 1.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche 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

Hecken, Feldgehölze,
Ufergehölze

¹Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

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

§ 15

Kultur- und Naturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kultur- und Naturobjekte (Häuser, Wegkreuze, Bäume, Tümpel, Aufschlüsse usw.) sind geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen.

§ 16

Gebäude mit
Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit
Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern 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. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 17

Ausnützungsziffer	¹ Für die Berechnung der Ausnützungsziffer werden ausgebaut Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet.
Ausnützungszuschlag	² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt. Dieser darf max. 10 % der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m ² pro Wohneinheit zu begrenzen.

§ 18

Gewerbe	¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.
---------	---

4.2 Abstände

§ 19

Abstand gegenüber dem Kulturland	¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist. ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.
----------------------------------	---

§ 20

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. ² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.
---	---

§ 21

Stützmauern	Gegenüber öffentlichen Strassen gelten für Stützmauern die selben Abstände wie für Einfriedungen.
-------------	---

4.3 Arealüberbauung

§ 22

Zonenzulässigkeit	Arealüberbauungen sind in den Zonen D und W2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m ² aufweist.
-------------------	---

5. Bauvorschriften

5.1 Strassennomenklatur, Benützung von Privateigentum

§ 23

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 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

Energiesparmassnahmen	Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. Der Charakter der Gebäude ist angemessen zu berücksichtigen.
-----------------------	---

5.3 Wohnhygiene

§ 26

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.

§ 27

Raummasse, Fenster,
Nebenräume für Neubauten

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

¹Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumgrösse mind. 10 m²

Raumhöhe	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche

Fenster

Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können.

Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.
--------------------	---

²Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum / Schrankfläche
- pro Wohnung mind. 10 m²

³Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 28

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattungen

§ 29

Velos, Kinderwagen

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

§ 30

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund an geeigneten Stellen Spielplätze zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 31

Container- und
Kompostplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze vorzusehen. Deren Standort wird in der Baubewilligung bestimmt.

§ 32

Parkierung

Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in einer Sickerpackung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 33

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, Einfriedungen

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 verlangen oder unterbreiten
- c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
- e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 34

Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung

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 Nötige 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, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

§ 35

Materialablagerungen

¹Baubewilligungspflichtige Ablagerungen für die Dauer von mehr als 2 Monaten, insbesondere von Baumaterial, Baumaschinen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Der daraus resultierende Verkehr darf die Wohnqualität nicht unzumutbar beeinträchtigen.

²Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 36

Einwirkungen

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

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.

§ 37

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 38

Zuständigkeit

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

²Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 39

Gebühren

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

§ 40

Vollzugsrichtlinien

¹Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

²Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 41

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch die Genehmigung dieser Bau- und Nutzungsordnung wird der Zonenplan vom 14. Mai 1991 / 12. Mai 1992 und die BNO vom 17. Juni 1997 aufgehoben.

GEMEINDERAT ABTWIL AG

Der Gemeindeammann:

Arnold Bischof

Die Gemeindeschreiberin:

Fabienne Küttel

ANHANG 1

Verzeichnis der Schutzobjekte

Inventar Objekt Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
Denkmalschutzobjekte				
1	Röm. – kath. Pfarr- kirche, 1740 - 42	Mitteldorf	44	526
2	Röm. – kath. Pfarr- haus, 1748	Mitteldorf	45, 49	526
3	Ehem. Pfarr- speicher, um 1740	Mitteldorf	47	526
Substanzschutzobjekte				
✓ 901	Schulhaus, 1938	Rigiblickstrasse	144	618
✓ 902	Restaurant Balmer, 18. / 19. Jh.	Sinserstrasse 9	62	530
✓ 903	Speicher, 1748	Leebernstrasse	70	536
✓ 905	Doppelwohnhaus, 18. / 19. Jh. ?	Sinserstrasse 7	56	529
✓ 907	Doppelwohnhaus, 18. Jh. (1742 ?)	Sinserstrasse 21 Sinserstrasse 23	76 79	537 597
✓ 912	Wohnhaus, um 1750	Hochdorferstr. 2	41	503
✓ 913	Doppelwohnhaus, 17. / 18. Jh. ?	Ballwilerstr. 2 Hochdorferstr. 1	39 A 39 B	515 514
✓ 919	Sodbrunnen, 18. / 19. Jh. ?	Mitteldorf, bei der Kirche	-	526
✓ 920 A	Friedhofkreuz (Missionskreuz), um 1900	Mitteldorf, Friedhof	-	526
Volumenschutzobjekte				
✓ 904	Doppelwohnhaus, 17. / 18. Jh. ?	Sinserstrasse 14 Sinserstrasse 16	73 74	544 545
✓ 930	Wohnhaus	Sinserstrasse 4	53	509

Inventar Objekt Nr.	Flurname	Objekttyp
Naturobjekte		
31	Bifang/Dötschen	Einzelbaum (Stieleiche)
35	Auwerstrasse 11	Einzelbaum (Linde)
36	Klostermatt	Einzelbaum (Linde)
37	Sinserstrasse 9	Einzelbäume (Buche, Platane)
38	Sinserstrasse 5	Einzelbäume (Kastanie)
40	Oberrüterstrasse 2	Einzelbäume (Kastanie)
41	Ballwilerstrasse 16	Einzelbäume (Buche, Birke)
43	Rossrüti	Einzelbaum (Traubeneiche)
44	Moos	Einzelbäume (Stieleiche)
49	Weidacherwald	Pflanzenstandort (Frauenschu)
58	Lauterbachwald	Erratiker
59	Einschlag	Erratiker
74	Buchwald	Quelle

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Die Einwohnergemeinde Abtwil hat das Gebührenreglement vom 22. Januar 1996, gestützt auf

- § 5 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993
- § 39 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Abtwil

beschlossen.

§ 1

Grundsatz
Behandlungsgebühren

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheid sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Vorentscheide

Die Gebühr wird entsprechend der Beanspruchung der Behörde und der Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche festgesetzt. Mindestens jedoch Fr. 100.00 (ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung).

b) Bewilligte Baugesuche

- 2 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Norm geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 100.00. Die definitive Abrechnung erfolgt aufgrund der Baukostenabrechnung.
- Geringfügige Klein- und Anbauten, geringfügige Um- und Aufbauten nach Aufwand, mindestens Fr. 50.00.

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

c) Abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche.

§ 2

Besonderer Aufwand

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Planänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, von Vorschriften des übergeordneten Rechts oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw., so sind die Kosten in jedem Fall zu ersetzen.

§ 3

Kosten

Die Kosten für Publikationen, baupolizeiliche Prüfungen (einschliesslich Brand-, Lärm-, Wärme- und Zivilschutz), Messungen und Kontrollen (Profil-, Brandschutz-, Schutzraum-, Kanalkontrollen o.a.), spezielle Beaufsichtigungen oder Gutachten durch externe Fachleute, Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz usw. sind durch den Verursacher zu ersetzen.

§ 4

Bankgarantie

Der Gemeinderat ist berechtigt, die Gebühren oder Kosten durch Bankgarantie sicherstellen zu lassen.

§ 5

Fälligkeit Verzugszins

Gebühren und Kosten werden innert 30 Tagen nach Zustellung des Gebühren-/Kostenentscheides zur Zahlung fällig. Schuldner ist der Baugesuchsteller bzw. Verursacher. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins geschuldet.

§ 6

Inkrafttreten, Anwendung auf hängige Baugesuche

Das Gebührenreglement tritt mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche anwendbar.

GEMEINDERAT ABTWIL AG

Der Gemeindeammann:

Arnold Bischof

Die Gemeindeschreiberin:

Fabienne Küttel