

Gemeinde Mönthal



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 17 Materialabbau- und Deponiezone «Steinbruch Steinacher»

Vorprüfungsbericht vom: 30. Januar 2020

Mitwirkungsbericht vom: 24. Februar 2020

Öffentliche Auflage vom: 02. März 2020

bis: 31. März 2020

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 21. August 2020

Der Gemeindeammann:

R. Birrfelder

Die Gemeindeschreiberin:

N. Bittl-Dätwiler

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-001482 vom: 9. Dezember 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 15. Februar 2021



GmbH | Dorf 6 | 5056 Attelwil

Abteilung Raumentwicklung BVU

28. September 2020 / DM / 103.02

Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mönthal

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Orientierungsinhalt	Genehmigungsinhalt
Materialabbau- zone § 17 ¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind. ² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil erhält. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung. ³ Die Detailgestaltung der Rekultivierung und die Nachnutzung richten sich nach dem Rekultivierungsplan.	Materialabbau- und Deponie- zone § 17 ¹ Die Materialabbau- und Deponiezone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) sowie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (gemäss Anhang 3, Ziffer 1) sowie von Abfällen (gemäss Anhang 5, Ziffer 2 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen; VVEA SR 814.300) bestimmt sind. ² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung sowie eine von der Abteilung für Umwelt erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung. ³

	⁴ (neu) Eine Wiederauffüllung mit Abfällen gemäss Anhang 5, Ziffer 2 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA SR 814.300) setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilten Baubewilligung voraus. Baubewilligungen für Deponien setzen eine kantonale Errichtungsbewilligung voraus. Der Betrieb der Deponie setzt eine von der Abteilung für Umwelt erteilte abfallrechtliche Betriebsbewilligung voraus.
--	--



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 27. November 1998

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 22. September 1999

Der Staatsschreiber

28. April 1998

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
	<u>1. Geltungsbereich</u>	
1	Geltungsbereich	1
2	Uebergeordnetes Recht	1
	<u>2. Raumplanung</u>	
3	Sondernutzungsplanung	1
4	Weitere Pläne; Inventare	1
	<u>3. Zonenvorschriften</u>	
5	Bauzonen	2
6	Dorfzone D	2/3
7	Wohnzone W2	3
8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	3
9	Landwirtschaftszone	3/4
10	Bauten in der Landwirtschaftszone	4
11	Magerwiesenzone	4
12	Landschaftsschutzzone	4
13	Besonderer Waldstandort	5
14	Hecke, Feldgehölz, Einzelbaum	5
15	Waldrand	5
16	Übrige Natur- und Kulturobjekte	5
17	Materialabbauzone	6
	<u>4. Definitionen</u>	
18	Baulandnutzung; Ausnützungsziffer	6
19	Nicht störend; Mässig störend	6
20	Untergeschoss; Dachgeschoss	6
21	Abstand gegenüber dem Kulturland	7
22	Ungleichverteilung der Grenzabstände	7
23	Stützmauern	7
24	Zonenzulässigkeit	7
	<u>5. Bauvorschriften</u>	
25	Benützung von Privateigentum	7/8
26	Allgemeine Anforderungen	8
27	Brandruinen, Baulücken	8
28	Aussenisolationen	8
29	Ausrichtung der Wohnungen	8
30	Raumhöhen, Fenster, Nebenräume für Neubauten	8/9
31	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	9
32	Velos, Kinderwagen	9
33	Spielplätze	9

§		Seite
	<u>6. Schutzvorschriften</u>	
34	Ortsbildschutz	9/10
35	Aussenraumgestaltung	10
36	Materiallagerungen	10
37	Einwirkungen	10/11
38	Lärmschutz	11
	<u>7. Vollzug, Verfahren</u>	
39	Zuständigkeit	11
40	Gebührenreglement	11
41	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	11
	<u>8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen</u>	
42	Aufhebung bisherigen Rechts	12
	<u>ANHANG</u>	
	Liste der geschützten Natur- und Kulturobjekte	13

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet. |
|----------------------|---|

1.2 Uebergeordnetes Recht

§ 2

- | | |
|-------------------------------|--|
| Ueber-
geordnetes
Recht | ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

2. Raumplanung

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

- | | |
|---------------------------------|---|
| Sonder-
nutzungs-
planung | Die im Bauzonenplan in der Bauzonenfarbe bandiert dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. |
|---------------------------------|---|

2.2 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 4

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

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

- Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:
- Dorfzone D
 - Wohnzone W2
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA

Dorfzone D

§ 6

- Zweck ¹ Die Vorschriften für die Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes mit einer vielfältigen Nutzung.
- Nutzung ² Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe.
- Eingliederungspflicht ³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.
- Dachgestaltung ⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 45° Dachneigung zulässig. Im oberen Hangbereich der Parz. 55 (im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet) sind auch flachgeneigte Dächer erlaubt. Die Dachfläche darf insgesamt nicht mehr als auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge mit Lukarnen, Dacheinschnitten, Verglasungen und. dgl. durchbrochen sein.
- Bauweise ⁵ Die offene wie die geschlossene Bauweise ist möglich. 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.

Für Neubauten exkl. Ersatzbauten gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnutzungsziffer	0,55
Max. Gebäudehöhe	7.50 m
Max. Firsthöhe	13 m
Max. Firsthöhe oberer Hangbereich Parz. 55	10.50 m
Min. Grenzabstand	4 m

In der Dorfzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

⁷ In der Dorfzone D zählen gewerblich genutzte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 4.50 m für die Bestimmung der Geschosshöhe und für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss.

Gebiet Ampfere	⁸ Der Dorfzonenbereich Ampfere (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) bezweckt eine gute Nutzung der bestehenden Gebäude. Es dürfen keine neuen Gebäude und Anbauten, mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nach § 18 ABauV, erstellt werden. Die bestehenden Bauten dürfen innerhalb des vorhandenen Bauvolumens erneuert, umgebaut, ausgebaut und umgenutzt werden, soweit die Ansprüche der Ortsbildpflege und die verschiedenen Anforderungen dieser Bau- und Nutzungsordnung erfüllt werden können.
Meldepflicht	⁹ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 7

Wohnzone W2	¹ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nicht störende Kleinbetriebe sind zugelassen.
-------------	--

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,45
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.50 m
Max. Firsthöhe	10.50 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Max. Gebäudelänge	30 m
Empfindlichkeitsstufe	II

³ Der Hauptfirst ist in der Regel parallel zum Hang auszurichten.
Bauten mit 2 Vollgeschossen und über 20 m Länge sind seitlich zu versetzen.

⁴ Flachdächer sind vollflächig zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen.

§ 8

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	¹ Die Zone OEBA ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
	² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II im Schulhausareal, in den übrigen OEBA Zonen die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 9

Landwirtschafts- zone	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Reb-bau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
--------------------------	--

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

 § 11 bis, neu

Extensive Weiden sind extensiv genutzte, artenreiche Weiden. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen. Es gelten die folgenden Vorschriften:

- Beweidung nur mit Rindern
- keine Düngung
- keine Dauerweide
- keine Zufütterung

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

§ 10

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Für die mit E bezeichneten Liegenschaften gelten die Anforderungen von § 6 Abs. 3 u. 4 der BNO.

² Für neue Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 11

Magerwiesenzone ¹ Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen.

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten.

³ Düngung, Aufforstungen oder andere Veränderungen, die die Zusammensetzung der Magerwiese beeinflussen, sind nicht gestattet.

⁴ Die Wiesen sind jährlich nach dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Kanton/ Gemeinde und Bewirtschafter.



3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 12

Landschaftsschutzzone ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

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

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

§ 13

Besonderer Waldstandort	Die im Kulturlandplan mit W bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.
-------------------------	---

3.5 Schutzobjekte

§ 14

Hecke, Feldgehölz, Einzelbaum	¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. ² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. ³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als $\frac{1}{3}$ einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden. ⁴ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen.
-------------------------------	---

§ 15

Waldrand	Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder, soweit biologisch sinnvoll, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.
----------	--

§ 16

Übrige Natur- und Kulturobjekte	¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, architektonischem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden. ² Bauten, die als Kulturobjekte bezeichnet sind und nicht unter Denkmalschutz stehen, dürfen im Rahmen der Zonenvorschriften um- und ausgebaut werden, wobei auf die Objektqualität Rücksicht zu nehmen ist. Bei Bauernhäusern darf der Scheunenteil ausgebaut werden, wobei die Gesamtheit und Zweiteiligkeit (Wohnhaus-Scheune) der Baute in der Raumaufteilung und der äusseren Gestaltung weiterhin klar zum Ausdruck kommen muss.
---------------------------------	--

3.6 Spezialzonen im Kulturland

§ 17

- Materialabbauzone**
- ¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind.
- ² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Bewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.
- ³ Die Detailgestaltung der Rekultivierung und die Nachnutzung richten sich nach dem Rekultivierungsplan.

4. Definitionen

4.1 Baulandnutzung, Ausnützungsziffer

§ 18

- Baulandnutzung**
- ¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonen-gemässen Bebauungserweiterung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.
- Ausnützungsziffer**
- ² Dachgeschossflächen unter 2.00 m lichter Raumhöhe werden der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

4.2 Gewerbe

§ 19

- Nicht störend**
- ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Betriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- Mässig störend**
- ² Als mässig störend gelten 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 als störend.

4.3 Geschosse

§ 20

- Untergeschoss**
- ¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, mindestens aber bis 6 m zulässig.
- Dachgeschoss**
- ² Im Dachgeschoss ist eine maximale Kniestockhöhe von 1.00 m zulässig.

4.4 Abstände

§ 21

- Abstand gegenüber dem Kulturland
- ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten.
- ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 22

- Ungleichverteilung der Grenzabstände
- ¹ In Ergänzung zu § 47 BauG können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden.
- ² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 23

- Stützmauern
- Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

4.5 Arealüberbauungen

§ 24

- Zonen-zulässigkeit
- Arealüberbauungen nach § 21 ABauV sind in der Dorfzone D und Wohnzone W2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalmasse aufweist:
- | | | |
|-----------|---|----------------------|
| - Zone D | : | 3'000 m ² |
| - Zone W2 | : | 2'000 m ² |

5. Bauvorschriften

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 25

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

⁴ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 26

- 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.

§ 27

- Brandruinen
Baulücken
- ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.
- ² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 28

- Aussenisolationen
- Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 29

- Ausrichtung der Wohnungen
- Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Belsonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 30

- Raumhöhen,
Fenster,
Nebenräume
für Neubauten
- Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
- ¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- | | |
|----------------|---|
| Raumhöhe | |
| - Vollgeschoss | mind. 2.35 m |
| - Dachgeschoss | mind. 2.35 m auf mind. 5 m ² Fläche pro Zimmer |
- Fenster
- Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum/Schrankfläche

- pro Wohnung

mind. 3 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für jede Wohnung

mind. 6 m²

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

⁴ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 31

Bezug von
Wohnungen
und Arbeits-
räumen

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 von Mehrfamilienhäusern

§ 32

Velos,
Kinderwagen

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

§ 33

Spielplätze

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

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 34

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 35

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Wertvolle Naturobjekte sind zu erhalten.

Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken.

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

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

§ 36

Materiallagerungen

¹ Die Lagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Zonen D und OEBA bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

§ 37

Einwirkungen

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

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

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

§ 38

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

7. Vollzug, Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 39

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

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

7.2 Gebühren

§ 40

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 41

Vollzugsrichtlinien ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 42

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. Juni 1993 aufgehoben.

ANHANG

Liste der geschützten Naturobjekte:

Flurname, Quartier	Inventar Objektnummer:	Objekttyp:
Bärebrunne	52	Quelle
Löffelgrabe	53	Quelle
Dimmis, Ampfererai	54	Quelle

Liste der geschützten Kulturobjekte:

Sulzerloch	55	Grenzstein
Neumatt	56	Grenzstein
Oberegg	57	Grenzstein
Mitteldorf	58	Kirche (Denkmalschutzobjekt)
Ampferen	59	Bauernhaus
Mitteldorf	60	Bauernhaus
Büntemättli	61	Wohnhaus