



GEMEINDE ATTELWIL



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung	29. September - 28. Oktober 2012
Vorprüfungsbericht vom	17. Juli 2013
Öffentliche Auflage	26. August – 25. September 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	21. November 2013
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber
	

Genehmigung Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. März 2014

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3
§ 3	Planungsgrundsätze	3
§ 4	Kommunale Pläne, Inventare, Grundlagen- und Richtpläne	3

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 5	Massvorschriften Bauzonen	3
§ 6	Wohnzone	4
§ 7	Dorfkernzone	4
§ 8	Gewerbezone	5
§ 9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5
§ 10	Grünzone	5

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 11	Landwirtschaftszone	6
§ 12	Bauten in der Landwirtschaftszone	6
§ 13	Speziallandwirtschaftszone für Tierhaltung	6

2.3 Schutzzonen

§ 14	Naturschutzzone Wald	7
§ 15	Zone artenreiche Heuwiese	7

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16	Landschaftsschutzzone	7
§ 17	Hochwassergefahrenzone	8

2.5 Schutzobjekte

§ 18	Naturobjekte Allgemeines, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Waldränder, Trocken- und Feuchtstandorte Hochstamm-Obstbestände, Kläranlage, Einzelbäume, Sagiweiher	8
§ 19	Geschützte Objekte mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	9

3. Definitionen und Bauvorschriften

§ 20	Gewerbe	10
§ 21	Grenz- und Gebäudeabstand	10
§ 22	Abgrabungen	10
§ 23	Strassenabstände Parkfelder, Böschungen, Stützmauern	10
§ 24	Arealüberbauungen	10
§ 25	Benennung, Benützung von Privateigentum	11
§ 26	Allgemeine Anforderungen	11
§ 27	Ausrichtung von Wohnungen, Raum- und Fenstermasse	11

4.	Schutzvorschriften	
§ 28	Ortsbildgestaltung	12
§ 29	Umgebungsgestaltung	12
§ 30	Einwirkungen	12
5.	Vollzug und Verfahren	
§ 31	Zuständigkeit, Gebührenreglement, Vollzugsrichtlinien	13
6.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 32	Aufhebung bisherigen Rechts	13
§ 33	Inkrafttreten, Anwendung auf hängige Baugesuche	13
	Anhang 1: Liste der Kulturobjekte	14

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

§ 3

Planungsgrundsätze

In nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren sind folgende Ziele besonders zu berücksichtigen:

- Siedlungsentwicklung und -verdichtung unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten des Dorfkerns und der übrigen Quartiere
- Aufwertung von Aussenräumen
- Erhalt und Aufwertung der für die Gemeinde typischen und wichtigen Elemente von Landschaft und Natur

§ 4

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 ist ein Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Er liegt auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Inventare, Grundlagen- und Richtpläne

² Ergänzend dazu kann der Gemeinderat das Erstellen von Inventaren, Grundlagen- und Richtplänen beschliessen. Diese sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümerverbindlich.

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 5

Massvorschriften Bauzonen

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnüt- zungszif- fer	Anzahl Vollge- schosse	Max. Gesamt- höhe	Grenz- abstand	Max. Ge- bäude- länge-	Empfind- lichkeits- stufe*	Zonen- vorschrif- ten
Wohnzone	0.45	2	10.00 m	4.00 m	25.00 m	II	§ 6
Dorfkernzone	0.60**	2	12.00 m**	4.00 m**	30.00 m**	III	§ 7
Gewerbezone	---	--	12.00 m	4.00 m	---	III	§ 8
Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	---	***	***	***	---	II / III	§ 9
Grünzone	---	---	---	---	---	---	§ 10

* Gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung

** Richtwerte (s. § 7 Abs. 3)

*** Werden vom Gemeinderat fallweise festgelegt (s. § 9 Abs. 2)

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

§ 6

Wohnzone

Die Wohnzone dient vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

§ 7

Dorfkernzone

¹ Die Dorfkernezone ist für Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von maximal 500 m² bestimmt.

² In ihrer baulichen Erscheinung ist die Dorfkernezone stark durch traditionelle landwirtschaftliche Bauten geprägt. Neubauten sind sowohl bezüglich ihrer Stellung und Kubatur wie auch bezüglich ihres architektonischen Ausdrucks sorgfältig in die Ortsbauliche Situation einzupassen. Ziel ist dabei das Erhalten und - wo erforderlich und möglich - Erhöhen der bereits vorhandenen aussenräumlichen und gestalterischen Qualitäten des Dorfkerns. Diese Grundsätze gelten sinngemäss auch für Verkehrs-, Aussen- und Gartenanlagen sowie Kleinbauten.

³ Von den Richtwerten gemäss § 5 darf nur abgewichen werden, wenn dadurch eine Ortsbaulich oder gestalterisch bessere Lösung erzielt werden kann.

⁴ Hauptbauten müssen Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° aufweisen. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind sie mit Ziegeln einzudecken. Dacheinschnitte sind nicht zulässig, ebenso Dachaufbauten oder Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge.

⁵ Zu Baugesuchen für Neu- und grössere Umbauten holt der Gemeinderat in der Regel ein Fachgutachten ein, um die Übereinstimmung mit den qualitativen Anforderungen gemäss Absatz 2 überprüfen zu lassen.

§ 8

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsgeschäfte im Zusammenhang mit in der Zone ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig.

² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Innerhalb der Gewerbezone „Graumatt“ sind keine Wohnungen zulässig.

§ 9

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Interessen dienen, bestimmt. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale sowie deren Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Bauzonenplan eingetragen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind mindestens deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 10

Grünzone

¹ Die Grünzone GR dient der Freihaltung eines landschaftlich empfindlichen Bereiches innerhalb des Siedlungsgebietes. Zulässig sind standortgebundene Anlagen, die der Erholung und dem Unterhalt dienen, wie Wege, Weidezäune, Sitzbänke und dgl. sowie Terrainveränderungen von maximal 100 m² Fläche und bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe.

² Umbauten und Erweiterungen des bestehenden Wohnhauses sind unter Vorbehalt einer guten Einpassung in die landschaftliche Umgebung bis zu einer Gesamtfläche von 200 m² der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) möglich. Klein- und Anbauten dürfen insgesamt eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 11

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) bestimmt.

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

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

§ 12

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse bezüglich Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 13

Speziallandwirtschaftszone für Tierhaltung

¹ Die Speziallandwirtschaftszone für Tierhaltung ist für Bauten und Anlagen eines Geflügelhaltungsbetriebs bestimmt.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 12 BNO. Angesichts der exponierten Lage ist auf eine besonders gute Einpassung zu achten, namentlich durch eine optisch und räumlich wirksame Randbepflanzung.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

2.3 Schutzzonen

§ 14

*Naturschutzzone
Wald*

¹ Die als Naturschutzzone Wald festgehaltenen Flächen zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensräume seltener, gefährdeter und daher schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten. Das Erhalten dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

² Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen. Dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln, Altholzbestände nach Möglichkeit in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten. Forstliche Nutzungen (Durchforstung, Entnahme der qualitativ besten Stämme) sind möglich.

§ 15

*Zone artenreiche
Heuwiesen*

¹ Die Zone artenreiche Heuwiesen bezeichnet extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf magerem Untergrund.

² Die artenreichen Heuwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich ein- bis maximal zweimal zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und dem Kanton bzw. der Gemeinde.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt dieser Zone dienen.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

*Landschaftsschutz-
zone*

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen nach § 11 Abs. 1. Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) unter Vorbehalt von Absatz 3.

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

§ 17

Hochwassergefahrenzzone

¹ Die Hochwassergefahrenzzone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser.

² In der Hochwassergefahrenzzone ist der Gefährdung angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks und dgl. sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in den Untergeschossen nicht zulässig.

³ Wer in der Hochwassergefahrenzzone 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 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden können.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen kann sie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

2.5. Schutzobjekte

§ 18

*Naturobjekte,
Allgemeines*

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. In begründeten Fällen - namentlich im Fall einer wesentlichen Behinderung einer zonengemässen baulichen Nutzung - kann der Gemeinderat eine Rodungs- bzw. Schlagbewilligung inklusive angemessener Ersatzaufgaben erteilen. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt.

*Hecken, Feldgehölze,
Uferbestockungen*

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze und die Uferbestockung der Suhre entlang sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen grundsätzlich nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

Waldränder

³ Bei der Pflege und Verjüngung der Waldränder ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum anzustreben.

Trocken- und Feuchtstandorte Kläranlage

⁴ Trocken- und Feuchtstandorte sind zu erhalten und angemessen zu pflegen.

*Hochstamm-
Obstbestände*

⁵ Das Attelwiler Landschaftsbild wird durch die noch verbliebenen oder zum Teil ergänzten Hochstamm-Obstanlagen wesentlich mitgeprägt. Massnahmen zum Erhalt der im Kulturlandplan eingetragenen Bestände und zur Förderung von Ergänzungen erfolgen gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

Einzelbäume

⁶ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume sind für das Ortsbild von Bedeutung. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen.

Sagiweiher

⁷ Der Sagiweiher ist in seinem Bestand und seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen .

§ 19

*Geschützte Objekte
mit Substanzschutz*

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichen oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann gestützt auf ein Fachgutachten eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung.

*Gebäude mit Volumen-
schutz*

³ Die blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den gemäss Absatz 1 zugelassenen Massnahmen ist ein Abbruch generell zulässig, sofern die Erstellung eines Ersatzbaus an gleicher Stelle und mit den gleichen Massen gesichert ist. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung resultiert. Für das Erstellen eines Ersatzbaus und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat zusätzliche Auflagen erlassen.

⁴ Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des zuständigen Departementes voraus.

3. Definitionen und Bauvorschriften

§ 20

Gewerbe

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

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

§ 21

Grenz- und Gebäudeabstand

Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilichen Schutzabstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 31 Absatz 2 BNO einholen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn einzureichen.

§ 22

Abgrabungen

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlinie abgegraben, muss die maximal zulässige Gesamthöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert werden.

§ 23

Strassenabstände Parkfelder, Böschungen und Stützmauern

¹ Der Abstand von Parkfeldern darf bei Gemeindestrassen bis auf 50 cm verringert werden, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder spätere Strassenausbaupläne, entgegenstehen.

² Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von maximal 2:3 müssen gegenüber Gemeindestrassen keinen Abstand aufweisen, steilere Böschungen sowie Stützmauern bis 1.80 m Höhe einen solchen von 60 cm. Für höhere Stützmauern gelten die Abstände gemäss § 111 BauG.

§ 24

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in der Dorfkernzone zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 3'000 m².

² Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Gesamthöhe auf 15.00 m, die Vollgeschosszahl auf 3 und die Ausnützungsziffer um 15% erhöht werden.

§ 25

Benennung

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

Benützung von Privateigentum

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 26

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Materialien und Isolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 27

Ausrichtung von Wohnungen

¹ Die Ausrichtung von Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

Raum- und Fenstermasse

² Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten folgende Raum- und Fenstermasse:

Raumhöhe.	min. 2.30 m. Bei abgeschrägten Dachräumen ist diese Höhe auf min. 1/2 des Bereiches mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m einzuhalten.
-----------	---

Fensterfläche:	min. 1/10 der Bodenfläche (bei abgeschrägten Dachräumen ab 1.50 m Raumhöhe gemessen), bei Dachflächenfenstern min. 1/15, wenigstens aber 0.80 m ² . Die Fenster müssen ins Freie führen.
----------------	---

Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.

4. Schutzvorschriften

§ 28

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Baumassen, Wirkung im Strassenraum, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

² Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 29

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 30

Einwirkungen

¹ Das Ausüben von Eigentumsrechten, wie namentlich der Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, verpflichtet dazu, alle übermässigen Einwirkungen auf benachbartes Eigentum und die weitere Umgebung zu vermeiden.

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 Es sind alle 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.

5. Vollzug und Verfahren

§ 31

Zuständigkeit

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

Gebührenreglement

² Die Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement.

Vollzugsrichtlinien

³ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen, welche die Pflege und den Unterhalt der geschützten Naturobjekte regeln.

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 32

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird diejenige vom 29. November 2001 aufgehoben.

§ 33

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anwendung auf hängige Baugesuche

² Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

Anhang 1: Liste der Kulturobjekte

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

- 1 Speicher, 1790, Dorf

Geschützte Objekte mit Substanzschutz (§ 19 Absatz 1 BNO)

- 901 Ehemaliges Zehntenhaus, 1721, Hauptstrasse 9
902 Bauernhaus, 1538, Hauptstrasse 14
903 Bauernhaus, 1668 mit Brunnen, Hauptstrasse 12
904 Bauernhaus, 1909, Rollhafen 47
905 Bauernhaus, 1869, Klempen 36
907 ✓ Türgewände von Bauernhaus Nr. 5, 1820, Hauptstrasse 5
908 Speicher, 1806, Dorfstrasse 15
909 Ehemaliges Schulhaus, 1845/1908, Hauptstrasse 16
910 Käserei, 1882, Dorfstrasse 20
911 Bauernhaus, 1866, Hauptstrasse 2
912 Bauernhaus, 1907, Hauptstrasse 52
913 Bienenhaus, 1905/06, bei Dorf 26 (nicht standortgebunden)
914 ✓ Brunnen, bei Dorf 26
915 ✓ Tenntor, 18. Jh. (?), Dorf 26
916 "Zehntstein", 1669, nordöstlich Rollhafen 47
917 Bauernhaus, 17. Jh., Rollhafen 42
918 Dorfbrunnen

Geschützte Gebäude mit Volumenschutz (§ 19 Absatz 3 BNO)

- 51 Wohnhaus mit Scheune, 1867, Dorf 22
52 Ehemaliges Bauernhaus, 1833, Hauptstrasse 7
53 Wohnhaus mit Scheune, 1907, Hauptstrasse 52