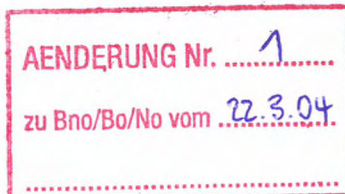




GEMEINDE FISIBACH

KANTON AARGAU



BESCHLUSS EINWOHNERGEMEINDE

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

ÄNDERUNG § 20 MATERIALABBAUZONE VOM 12. SEPTEMBER 2019

Gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung vom:

14. März bis 12. April 2019

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom:

06. September 2019

Öffentlich aufgelegt vom:

01. Oktober bis 30. Oktober 2019

Beschluss Urnenabstimmung Gemeinde vom:

20. Dezember 2020

12. März 2021

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000492 vom: 28. April 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 29. Juni 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

CSD INGENIEURE AG

Schachenallee 29A

CH-5000 Aarau

t +41 62 834 44 00

f +41 62 834 44 01

e aarau@csd.ch

www.csd.ch

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fisibach vom 21. November 2003 wird wie folgt geändert:

Geplante Änderungen sind in roter Schrift markiert.

Bestimmungen gemäss rechtskräftiger BNO vom 21. November 2003 / Orientierungsinhalt	geänderte Bestimmungen / Genehmigungsinhalt
§ 20 Materialabbauzone	§ 20 Materialabbau- und Deponiezone
1 Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt.	1 Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein und andere mehr) sowie für die Wiederauffüllung bestimmt.
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.	2 Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau-, Deponie- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil erhält.
3 Die Baubewilligung für den Materialabbau und die dafür notwendigen Bauten und Anlagen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechtes sowie des kantonalen Baugesetzes. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.	3 Die Baubewilligung für den Materialabbau, die zulässige Nutzung (Abbau von Rohmaterial/Wiederauffüllung gemäss Abs. 3a) und die zulässigen Bauten und Anlagen für den Materialabbau und die Wiederauffüllung richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechtes sowie des kantonalen Baugesetzes. Sie bestimmen den Abbau und die Wiederherrichtung.
-	3a (neu) Die Wiederauffüllung erfolgt mit Abfällen gemäss Anhang 5, Ziffer 2 sowie mit unverschmutztem Aushubmaterial gemäss Anhang 3, Ziffer 1 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA SR 814.600) und richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechtes sowie des kantonalen Baugesetzes.
4 Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.	4 Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
5 Nachnutzung Die abgebauten Flächen sind für die landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Ferner sind ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.	5 Nachnutzung Die abgebauten Flächen sind für die landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Ferner sind ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.
6 Empfindlichkeitsstufe Für die Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.	6 Empfindlichkeitsstufe Für die Materialabbau- und Deponiezone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.



Kanton Aargau
Gemeinde Fisibach

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. 11. 2003

Der Gemeindegammann:

Der Gemeindeschreiber:

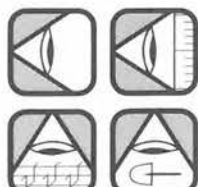
Von der kantonalen Genehmigungsbehörde genehmigt an der
Sitzung vom:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. März 2004

Der Staatsschreiber:

13/69

August 2003



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

INHALTSVERZEICHNIS

§	Seite
1. Geltungsbereich	
1 Geltungsbereich	4
2 Übergeordnetes Recht, Handbuch BNR	4
2. Raumplanung	
3 Planungsgrundsätze	4/5
4 Inventare, Grundlagenpläne	5
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
5 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	6
6 Wohnzone E2	7
7 Wohnzone W2	7
8 Dorfzone D	7/8
9 Gewerbezone G	8
10 ÖBA-Zone	8/9
11 Uferschutzzone	9
3.2 Landwirtschaftszone	
12 Landwirtschaftszone	9
13 Bauten in der Landwirtschaftszone	10
3.3 Schutzzonen	
14 Naturschutzzonen Kulturland	10/11
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
15 Landschaftsschutzzone	11/12
16 Naturschutzzone Wald	12
3.5 Schutzobjekte	
17 Naturobjekte	13
18 Gebäude mit Substanzschutz	14
19 Kulturobjekte	14/15
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
20 Materialabbauzone	15
21 Weilerzone	15/16/17
4. Definitionen	
22 Gewerbe	17
23 Erdregister	17
24 Grenz- und Gebäudeabstände	18
25 Mehrlängenzuschlag	18
26 Abstand gegenüber dem Kulturland	18
27 Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen	19
28 Einfriedung zwischen privaten Grundstücken	19
29 Arealüberbauung	19/20

§		Seite
5.	<i>Bauvorschriften</i>	
30	Benützung von Privateigentum	20
31	Allgemeine Anforderungen	20
32	Energiesparmassnahmen	20
33	Raummasse Fenstergrössen Nebenräume	20/21
34	Gänge, Treppen	21
35	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21/22
36	Velos, Kinderwagen	22
37	Garagenvorplätze Radies Zufahrten	22
38	Spielplätze	22/23
39	Container, Kompostplätze	23
6.	<i>Schutzvorschriften</i>	
40	Ortsbildschutz	23
41	Dachgestaltung	23/24
42	Aussenraumgestaltung	24
43	Materialablagerungen	24
44	Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	24
45	Einwirkungen	25
46	Lärmschutz	25
7.	<i>Vollzug und Verfahren</i>	
47	Zuständigkeit	25
48	Gebührenreglement	26
49	Vollzugsrichtlinien	26
8.	<i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i>	
50	Aufhebung bisherigen Rechts	26

Anhang I und II

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

¹Die wesentlichen Ziele der BNO sind

Planungs-
grundsätze

- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität
- die Erhaltung der Identität des Dorfteils und der Weiler Hägelen und Waldhusen
- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbei-ten und Erholen,
- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Vor-aussetzung (Siedlungsentwicklung nach „innen“),
- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedin-gungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,

- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

²Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen.

§ 4

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. Verkehrsrichtplan, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

Inventare,
Grundlagenpläne

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Grün- flächen- ziffer (GZ)	Max. Gebäude- länge	Max. Gebäude- höhen	Max. Firsthöhen	Grenzabstand		Mehrlängen- zuschlag ab	Empfind- lichkeits- stufe
							klein	gross		
Wohnzone gelb	E2	2	-	25 m	7.40 m/ 7.80 m	10.80 m/ 11.20 m	4 m	8 m	12 m	II
Wohnzone orange	W2	2	-	25 m	7.40 m/ 7.80 m	10.80 m/ 11.20 m	4 m	8 m	12 m	II
Dorfzone braun	D	2	-	-	-	-	4 m	4 m	-	III
Gewerbezone violett	G	-	0.2	-	12m	16 m	4m	4 m	-	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grau	ÖBA	-	-	0	0	0	0	-	-	II

²Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „x“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, sofern der Zonenzweck gewahrt wird.

³Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang (vgl. hierzu § 15 ABauV).

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6

Die Zone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Einliegerwohnungen und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons oder ähnliches) sind verboten.

Wohnzone
E2

§ 7

¹Die Zone W2 ist für freistehende Ein- und Doppelfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis maximal 6 Wohneinheiten und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen.

Wohnzone W2

²Das im Bauzonenplan schwarz schraffierte Gebiet „Badgut“ (BG) innerhalb der Zone W2 darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes bebaut werden. Auf die Erstellung eines Gestaltungsplanes kann verzichtet werden, wenn das ganze zusammenhängende Gebiet mit einer Arealüberbauung bebaut wird.

§ 8

¹Die Dorfzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Dorfzone D
Zweck

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

²Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind sowie Restaurants, Gasthöfe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

Nutzung, Nutzungs-
beschränkung

Im schraffierten Teilbereich der Dorfzone dürfen keine Hochbauten errichtet werden

³Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung, sowie unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise, sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen. Bei Neubauten gelten die unter § 5 aufgeführten Masswerte, sofern dadurch nicht die Eingliederung in die bestehen

Einfügung
Masswerte

de Struktur des betreffenden Quartierbildes beeinträchtigt wird.

Bei geringfügigen oder räumlich bedingten Abweichungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Masswerten gestatten.

Hauptbauten müssen 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Möglich ist die offene oder die geschlossene Bauweise in Anlehnung an die bestehende Bebauung.

⁴Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der First- und Traufhöhen, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, sowie der Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen. (§ 20)

Umbauten,
Ersatzbauten

Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

⁵Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des alten Dorfteils, namentlichen in Form einer Beratung der Eigentümer durch Fachleute.

Beratung

Bauvorhaben sind deshalb vor der Projektierung beim Gemeinderat zu melden.

⁶In Abweichung von § 30 ABauV bedürfen sämtliche Bauten und Anlagen in der Dorfzone einer Baubewilligung.

Weitere Bestimmung

§ 9

¹Die Gewerbezone dient primär den örtlichen Kleingewerbebetrieben. Reine Lagerhallen sind nicht erlaubt. Es sind nur mässig störende Betriebe, wie die bestehende Ziegelei, zulässig. Wohnungen sind nur zugelassen, soweit sie aus betrieblichen Gründen absolut notwendig sind sowie für Betriebsinhaber.

Gewerbezone G

²Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Einsichtsschutz wirken
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Grünanlage

Diese Massnahmen sind in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen, der mit dem Baugesuch einzureichen ist.

§ 10

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

ÖBA-Zone

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen ist ein Mindestabstand von 4.00 m einzuhalten.

³Aus Umgebungsschutzgründen zu der unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Kapelle dürfen im schraffierten Teilbereich der ÖBA-Zone keine Hochbauten erstellt werden. Kleinbauten sind bei guter Einfügung zugelassen.

Nutzungsbeschränkung

§ 11

¹Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

Uferschutzzone

²Die im Bauzonenplan bezeichnete Uferschutzzone weist eine Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzelle auf.

³Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen, insbesondere auch die Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sind verboten.

³Die Grundstücke bleiben im Privatbesitz. Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Struktur der Uferbestockung ist zu erhalten. Die Gehölze sind periodisch zurückzuschneiden bzw. zu verjüngen, wobei pro Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock gesetzt werden dürfen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 12

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

Landwirtschaftszone

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

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

§ 13

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

²Für 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

§ 14

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen
Kulturland

²Folgendes Gebiet wird als Naturschutzzone ausgetrennt:

– Mündungsgebiet des Fisibaches

³Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

⁴In der Naturschutzzone ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁵Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden

Ausnahmen

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für die Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

⁶Für die Pflege sind die Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 49 BNO) zu beachten. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷Zusätzlich werden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese Trockenstandort	gelb	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Nutzung als Heuwiese, - Heuschnitt in der Regel - nicht vor dem 15. Juni - keine Düngung und Beweidung
Artenreiche Heuwiese, Fromentalwiese	hellgelb	- Artenreiche Heuwiese erhalten und aufwerten	- Späterer Heu- und Erndtschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Mistdünger gestattet - Nur Herbstbeweidung mit Rindern - Keine Christbaumkulturen und Baumschulen, keine Aufforstung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 15

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

Landschaftsschutzzone

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehenden Einschränkungen nach § 12 BNO. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, Folientunnels, produzierender Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten usw., länger als drei Monate dauernde Abdeckungen, verboten.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder 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.

²Der Rheinuferwald ist naturgemäss zu bewirtschaften (Beschränkung auf standortheimische Arten, Struktur-reichtum).

³Der Kulturlandplan weist folgende besondere Waldstandorte aus:

- Spitzflue
- Steinbruch - Schlosswald
- Schleikert
- Bodenacher / Hägelerhalde
- Uferwald Rhein

Naturschutzzone
Wald

Besonderer Wald-
standort

3.5 Schutzobjekte

§ 17

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates und in Ausnahmefällen bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Feldgehölze Ufergehölze	hellgrüne Signatur	- 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
Einzelbaum, Baumgruppe	Grüne(r) Punkt(e)	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehende Bäume: bei Abgang im Bereich des alten Standortes mit Bäumen derselben Art oder zumindest mit vergleichbarer Wuchsform ersetzen (nach Absprache mit Gemeinderat)
Pufferstreifen	- Bei Hecken, Ufergehölzen, Magerwiesen und Waldrändern generell 3 m breit - Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer / Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Aussichtspunkt		- Freihaltung der Sicht von der „Spitzflue“ auf das Fisibachtal	- Waldpflege und -unterhalt auf das Schutzziel abstimmen (z.B. auslichten)

§ 18

¹Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang II aufgeführten Bauten und Objekte stehen wegen ihres kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale), ist zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit
Substanzschutz

²Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan grün 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.

Gebäude mit Volumenschutz

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

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften

⁵An bauliche Massnahmen, welche der Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz dienen, kann die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien leisten. Damit sind auch die Voraussetzungen für kantonale Beiträge gegeben. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Sie werden auf Grund der Bauabrechnung ausbezahlt

§ 19

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

Kulturobjekte

²Im Einzelnen gelten als Kulturobjekt:

- Mühle, „Burenmüli“
- Liegenschaften Nr. 25, 27A und 27B Nebenbauten „Burenmüli“
- Liegenschaft Nr. 20, Wohnhaus
- Burgstelle „Schwarzwasserstelz“ auf Inselchen im Rhein
- Burgruine südlich Waldhusen
- Refugium Eichhölzli

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 20

¹Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt.

Materialabbauzone

²Der 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 und die dafür notwendigen Bauten und Anlagen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechtes sowie des kantonalen Baugesetzes. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴Die abgebauten Flächen sind für die landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Ferner sind ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

Nachnutzung

⁵Für die Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Empfindlichkeitsstufe

§ 21

¹Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Ent-

Weilerzone, Zweck

wicklung der Weiler „Hägelen“ und „Waldhusen“, 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.

²Die 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.

Nutzung

³In der Weilerzone 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 Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

Ortsbildschutz

⁴Zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone erlaubten sind folgende bauliche Massnahmen zulässig (vgl. § 17 Abs. 1 und 2 hiavor):

Bauliche Massnahmen

a) Blau bezeichnete und im Anhang II aufgeführte 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.

Substanzschutz

b) Grün 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. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Volumenschutz

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 bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

Bauvorschriften

⁶Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone. Die im Kulturlandplan bezeichneten Vorgärten sind für das Weilerbild bedeutungsvoll und dürfen nicht umgenutzt werden. Der typische Baumbestand ist zu erhalten. Ausser in den speziell bezeichneten Vorgärten sind Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) zugelassen.

Gestaltung Umgebung, Vorgärten

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.

Gestaltungsplan

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.

Wasser
Abwasser

⁹Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.

Baubewilligung

4. Definitionen

§ 22

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

Gewerbe

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

§ 23

Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 1 m aufweisen.

Erdregister
Wärmepumpen

§ 24

¹Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²In den Wohnzonen E2 und W2 können die Gebäudeabstände zwischen Hauptgebäuden auf maximal 4 m herabgesetzt werden.

³Gegenüber Mehrfamilienhäuser ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig. Der Dienstbarkeitsvertrag bzw. die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

⁴Werden die architektonischen, gesundheits- und feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt wurde.

Grenz- und Gebäudeabstände

Reduktion Gebäudeabstand

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 25

¹Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

²Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprungs verringert werden (Anhang I)

Mehrlängenzuschlag

Rückspringende Gebäudeteile

§ 26

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude mindestens der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten

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

Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 27

¹Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrasse und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe
Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn | 0.60 m |
| c) Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe | |
| - bei angrenzender Fahrbahn | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir | 1.00 m |

²Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen.

§ 28

Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

²Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 2.40 m, 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.

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

§ 29

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen E2 und W2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Land

Arealüberbauungen

fläche mindestens 2'000 m² beträgt.

²Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

Richtlinien Gemein-
schaftsanlagen,
Garagierung

5. Bauvorschriften

§ 30

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

Benützung von Pri-
vateigentum

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

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

§ 31

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

Allgemeine Anforde-
rungen

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 32

¹Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäu-
deabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

Energiespar-
massnahmen

²Die Nutzung erneuerbarer Energie (z.B. Holz-, Sonnen- und Bioenergie, Grundwasser) liegt im öffentlichen Interesse und ist wünschenswert.

§ 33

Für Wohn- und Schlafräume in Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse
Fenstergrössen
Nebenräume

- Raumgrösse: mind. 10 m²

- Raumhöhe:
 - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss mind. 2.30 m
auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der anrechenbaren
Bodenfläche
(die Fenster müssen
direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilien-
häusern, Abstellraum:

- pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich
oder auf dem gleichen
Geschoss wie die
Wohnung)
- Keller
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben folgende Min-
destflächen aufzuweisen:

- bei 3- und 4 Zimmerwohnungen 4.5 m²
- bei 5-Zimmer und grösseren
Wohnungen 6.0 m²

§ 34

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und
Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf die-
ses Mass unterschritten werden.

Gänge, Treppen

²Die Mindesthöhe von Balkonbrüstungen beträgt 1.00
m, diejenige von Treppengeländern beträgt 0.90 m.
Geländer-/Brüstungsdurchlässe sowie Trittöffnungen
dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufwei-
sen.

§ 35

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und
Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht

Bezug von Wohnun-
gen und Arbeitsräu-
men

genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

§ 36

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

Velos, Kinderwagen

§ 37

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

Garagenvorplätze
Raden
Zufahrten

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann dieses Mass reduziert werden.

³Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden.

Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann. Wo immer möglich, sind Abstellplätze als nicht versiegelte Flächen zu erstellen.

⁴Zufahrten im Freien dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind in der Regel auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 %, bei untergeordneten Einzelzufahrten höchstens 7%, an die Strassen anzuschliessen. Zufahrten haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

§ 38

¹Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Spielplätze

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

³Die Bereitstellung von Kinderspielflächen 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.

Ersatzlösungen

§ 39

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

Container, Kompostplätze

6. Schutzvorschriften

§ 40

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

Ortsbildschutz

- 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, Einfriedung

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialabgaben, 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 und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 41

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dacheinschnitte sind in der Dorfzone nicht erlaubt.

Dachgestaltung

²Flachdachbauten sind nur in den Bauzonen G und OE, sowie bei Kleinbauten auch in den Bauzonen W2 und E2 zugelassen.

³Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 42

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 Notwendige 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.

³Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten.

Aussenraum-
gestaltung

§ 43

¹Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Zone G bewilligt werden.

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.

Material-
ablagerungen

§ 44

¹Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in allen Bauzonen bestehende Aussenantennen zu entfernen.

²Sonnenenergiedächer sowie Sonnenkollektoren u. dgl. werden unter Beachtung einer guten Einfügung durch den Gemeinderat von Fall zu Fall bewilligt. In der Dorfzone werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.

Antennen und Para-
bolspiegel

Sonnenkollektoren

§ 45

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.

§ 46

Lärmschutz

Die Baubewilligungsbehörde kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinn 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 und Verfahren

§ 47

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 regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 48

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

Gebührenreglement

§ 49

¹Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 50

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

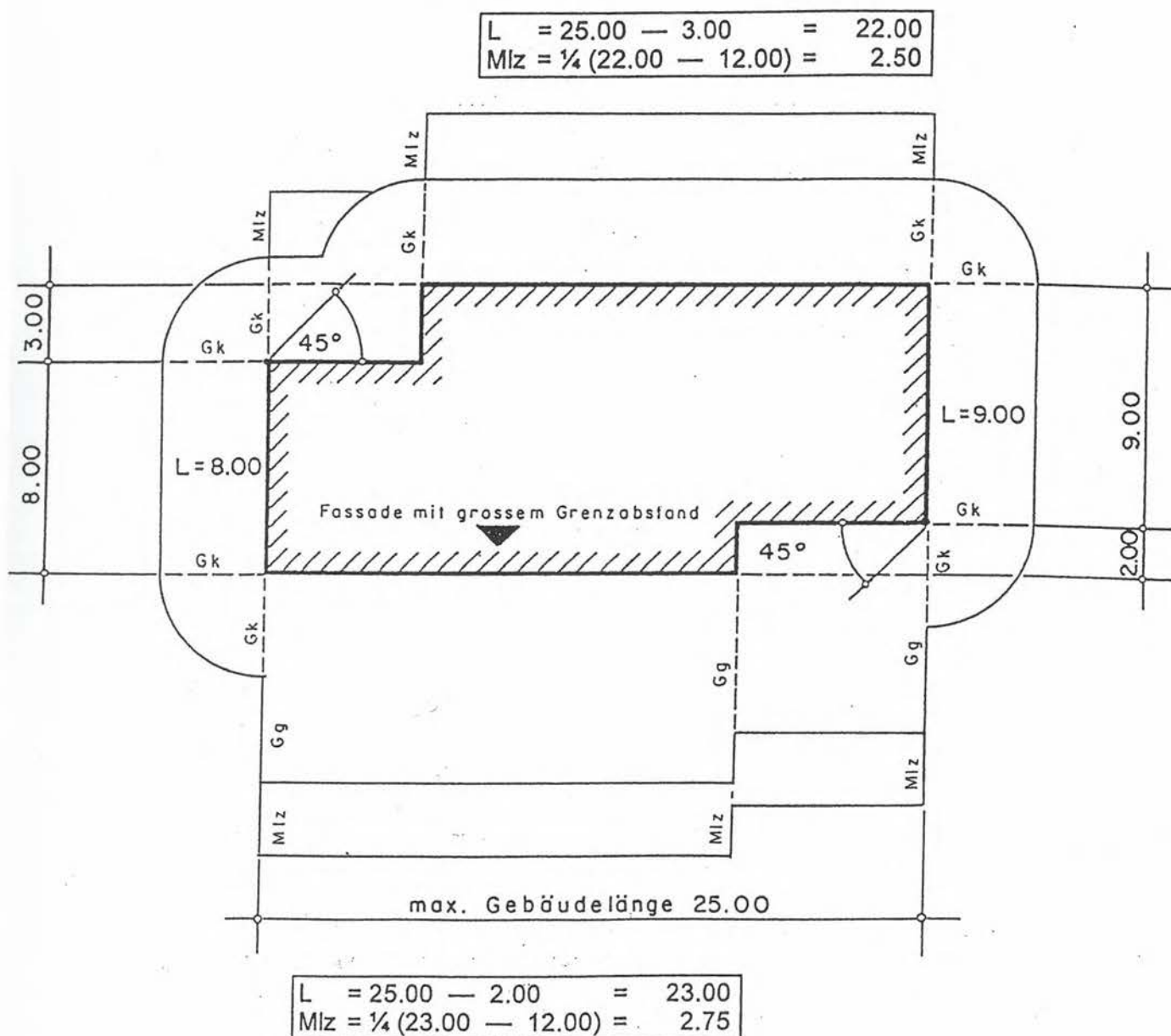
- a) die Bauordnung vom 26. Februar 1993
- b) die Nutzungsordnung vom 26. Februar 1993

Aufhebung bisherigen Rechts

Anhang I

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2



Gk = Grenzabstand klein

Gg = Grenzabstand gross

L = Für Mehrlängenzuschlag
massgebliche Fassadenlänge

Mlz = Mehrlängenzuschlag: $\frac{1}{4}$ von über 12m

ANHANG II

Gebäude mit Substanzschutz (Kommunal geschützte Bauten)

Gebäude Nr.	Parz. Nr.	Haustyp, Ortsbezeichnung
48	38	Ökonomiegebäude, Scheune Rest. Rössli Belchenstrasse
22	59	Schulhaus Schulhausweg
9	92	Ehemaliges Bauernhaus Dorfstrasse
4	96	Wohnhaus und Stall (ohne Anbau) Bachserstrasse/Sanzenbergstrasse
68	400	Wohnhaus (ohne Scheunenteil) Hägelen
69	400	Waschhaus, Speicher Hägelen
88	407	Wohnhaus (ohne Scheunenteil) Hägelen
76	450	Wohnhaus (ohne Scheunenteil) Waldhusen
78	451	Wohnhaus (ohne Scheunenteil) Waldhusen