

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gem. § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom 17. November 1997 bis 16. Dezember 1997

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1998

Der Gemeindeammann

sig. Hanspeter Geissmann

Der Gemeindeschreiber

sig. Felix Vögele

INGENIEURBÜRO SENN

Bruno Roth

Landstrasse 89

NUSSBAUMEN

Tel. 056 296 30 00 5415 Nussbaumen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich

- § 1 Geltungsbereich, Zweckartikel
- § 2 Übergeordnetes Recht

2. Raumplanung

- § 3 Sondernutzungsplanung

3. Zonenvorschriften

3.1 Baugebiet

3.1.1 Bauzonen

- § 4 Bauzonen
- § 5 2-geschossige Einfamilienhauszone
- § 6 2-geschossige Wohnzone W2
- § 7 Dorfzone
- § 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- § 9 Gewerbezone

3.1.2 Schutzzonen

- § 10 Uferschutzzone
- § 11 Ortsbildschutzzone

3.2 Kulturland

3.2.1 Landwirtschaft

- § 12 Landwirtschaftszone

3.2.2 Schutzzonen

- § 13 Artenreiche Heuwiese
- § 14 Naturschutzzone
- § 15 Magerwiese

3.2.3 Überlagerte Zonen

- § 16 Besonderer Waldstandort
- § 17 Landschaftsschutzzone
- § 18 Hochstammobstbestände

3.2.4 Schutzobjekte

- § 19 Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz
- § 20 Einzelbaum
- § 21 Waldrand
- § 22 übrige Natur- und Kulturobjekte
- § 23 Aussichtspunkte

3.2.5 Weitere Zone

- § 24 Übriges Gebiet

4. Definitionen

- § 25 Gewerbe
- § 26 Grenz- und Gebäudeabstand
- § 27 Abstände gegenüber Strassen

5. Bauvorschriften

- § 28 Benützung von Privateigentum
- § 29 Energiesparmassnahmen
- § 30 Ausrichtung der Wohnungen
- § 31 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume
- § 32 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
- § 33 Velo, Kinderwagen
- § 34 Spielplätze

6. Schutzvorschriften

- § 35 Ortsbildschutz
- § 36 Dachgestaltung
- § 37 Aussenraumgestaltung
- § 38 Materialablagerungen
- § 39 Einwirkungen
- § 40 Lärmschutz

7. Vollzug und Verfahren

- § 41 Zuständigkeit
- § 42 Gebührenreglement
- § 43 Vollzugsrichtlinien

8. Schluss und Übergangsbestimmung

- § 44 Bisheriges Recht

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich, Zweckartikel

- 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.

Inhalt

Geltungsbereich

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

übergeordnetes Recht

Handbuch BNR

2. Raumplanung

§ 3 Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Sondernutzungsplanung

3. Zonenvorschriften

3.1 Baugebiet

3.1.1 Bauzonen

§ 4 Bauzonen

Bauzonen	AZ	Geschosszahl Gebäudehöhe	Grenzabstand		Gebäude- länge	ES	Zonenvorschrift
			klein	gross			
E	0.35	2	5 m	8 m	25 m		§ 5
W2 ¹⁾ ²⁾	0.4	2	4 m	8 m	25 m		§ 6
	0.5	2	4 m	7 m	40 m		§ 6
Dorfzone	keine	3 ³⁾	4 m	-	40 m		§ 7
öBA	keine	⁴⁾	4 m	-	45 m		§ 8
Gewerbezone	keine	7m	4 m	-	40 m		§ 9

¹⁾ Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser

²⁾ Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser in Reihen- oder Gruppenbauweise, landsparende Bebauungsformen

³⁾ resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max. 3 Geschosse)

⁴⁾ Geschosszahl und Gebäudehöhe werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt

§ 5 2-geschossige Einfamilienhauszone

Die 2-geschossige Einfamilienhauszone E ist für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel- Einfamilienhäuser bestimmt.

E-Zone

Einliegerwohnungen sind gestattet. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

§ 6 2-geschossige Wohnzone W2

Die 2-geschossige Wohnzone W2 ist für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

W2-Zone

§ 7 Dorfzone

Die Dorfzone D ist für Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe sowie die Landwirtschaft bestimmt.

Dorfzone

§ 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

öBA -Zone

§ 9 Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Gewerbezone

² Entlang der Zonengrenze ist bei Bauvorhaben eine dichte Randbepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu realisieren. Hiefür sind einheimische, standortgerechte Sorten zu verwenden.

Randbepflanzung

3.1.2 Schutzzonen

§ 10 Uferschutzzone

Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig; ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhaltsarbeiten.

Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist zu erhalten und allenfalls zu vergrössern.

Uferschutzzone

§ 11 Ortsbildschutzzone

- 1 Die Ortsbildschutzzone ist andern Zonen überlagert und umfasst insbesondere den engeren historischen Dorfkern. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten und Neubauten.
- 2 Alle baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garagierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
- 3 Die Baubehörde kann die Verbesserung oder Beseitigung störender Bauten oder Bauteile, namentlich im Zusammenhang mit Bauvorhaben anordnen, wenn diese zumutbar und verhältnismässig sind.
- 4 Für Neu- und Umbauten holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid ein Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. Bei geringfügigen Umbauten, die das äussere Erscheinungsbild wenig verändern, kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten.
- 5 Ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche verbieten.
- 6 Die Errichtung von Aussenantennen und das Aufstellen von Parabolspiegeln ist untersagt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.
- 7 Alle Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig (Art. 30 ABauV).
- 8 Hinsichtlich weiterer Schutz- und Gestaltungsvorschriften wird auf den Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften verwiesen.

Ortsbildschutzzone

Gutachten

Abstellplätze

Antennen

Spezielle Bestimmungen

3.2 Kulturland

3.2.1 Landwirtschaft

§ 12 Landwirtschaftszone

- 1 Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für produzierenden Gartenbau bestimmt.
- 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidg. und kant. Recht.
- 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.
- 4 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.
- 5 Die Vorschriften der Landschaftsschutzzone und der Lägernschutzsperrzone sind vorbehalten.
- 6 Für Wohnbauten 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.
- 7 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Landwirtschaftszone

Ersatzaufforstungen

Standort

Bauvorschriften

3.2.2 Schutzzonen

§ 13 Artenreiche Heuwiese

In den artenreichen Heuwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tier-

Heuwiesen

gruppen (z.B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert. Dies wird mit eingeschränkter Düngung sowie späterem Heu- und Erdschnitt erreicht. Die entsprechenden Nutzungsbestimmungen werden im Reglement nach § 43 BNO (in Vereinbarung zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter) festgelegt. Untersagt sind Umbruch, Bewässerung, Beweidung, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen.

§ 14 Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
Der Kulturlandplan scheidet das Gebiet Eichbrunnen - Chalhufeplatz als Naturschutzzone aus.

Naturschutzzone

² In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung und dergleichen sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

§ 15 Magerwiese

Die im Kulturlandplan als Magerwiesen bezeichneten Flächen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

Magerwiese

Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Beweidung, Umbruch und Aufforstung sind verboten.

3.2.3 Überlagerte Zonen

§ 16 Besonderer Waldstandort

Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgemeinschaften und besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener,

besonderer Waldstandort

gefährdeter und damit schutzbedürftiger Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist wo immer möglich der Natur zu überlassen oder mit heimischen Baumarten zu unterstützen. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.

Der Kulturlandplan weist folgende besonderen Waldstandorte aus:

- Frauenschuh - Standort "Risi"
- Eichenwald - Standort "Holzgatter"

§ 17 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 Grundnutzung sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

Landschaftsschutzzone

2 Die zulässige Nutzung richtet sich nach derjenigen in der Landwirtschaftszone. Im Gebiet "Hörndli - Buck" sind Aufforstungen und die Anlage von Christbaumkulturen untersagt.

Nutzung

3 Alle Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weidunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) sind bewilligungspflichtig. Sie können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bei Bauten muss nachgewiesen werden, dass sie auf den Standort angewiesen sind.

§ 18 Hochstammobstbestände

Die im Kulturlandplan bezeichneten Obstgärten und Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und müssen deshalb erhalten bzw. gefördert werden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde regelt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege in einem Reglement gem. § 43 dieser BNO.

Hochstammobstbestände

3.2.4 Schutzobjekte

§ 19 Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz

- 1 Die im 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 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

*Hecke,
Feldgehölz,
Ufergehölz*

Pflege

§ 20 Einzelbaum

Die im Kulturlandplan eingetragenen Einzelbäume sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und dürfen deshalb nicht beseitigt werden. Die Pflege der Bäume muss auf eine möglichst lange Lebenserwartung ausgerichtet werden. Bei Abgang ist, nach Absprache mit dem Gemeinderat, ein junger Baum derselben Art oder zumindest mit vergleichbarer Wuchsform zu pflanzen.

Einzelbaum

§ 21 Waldrand

Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder, die sich zur Pflege und Aufwertung eignen, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

Waldrand

§ 22 Übrige Natur- und Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

*übrige Natur- und
Kulturobjekte*

Im Einzelnen gelten als Kulturobjekt:

- Grotte "Längacker"
- Wegkreuz "Kaltenbrunnen"
- Wegkreuz "Hölzli"
- Wegkreuz "Maas"
- Wegkreuz "Rohr"
- Wegkreuz "Stiegere"
- Wegkreuz "Rank"

§ 23 Aussichtspunkte

Von den im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkten ist die Sicht auf Dorf, Lägern und Surbtal freizuhalten.

Aussichtspunkte

3.2.5 Weitere Zonen

§ 24 Übriges Gebiet

Für die im Kulturlandplan bezeichneten übrigen Gebiete gilt § 12 BNO.

übriges Gebiet

4. Definitionen

§ 25 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.

Gewerbe

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Gastgewerbe-, Landwirtschafts- 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.

§ 25 a

- 1 Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ ist für die landwirtschaftliche Nutzung, die Haltung von Pensionspferden, den Betrieb einer Reitschule sowie für höchstens zweimal jährlich stattfindende regionale Reitsportveranstaltungen bestimmt.
- 2 Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Führanlage, Reithalle), Aussenanlagen (Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Reitsportveranstaltungen) und Parkplätze inklusive der Wegflächen, die den zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 3 Die Reithalle kann, soweit die Nutzung über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgeht, nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- 4 Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 5 Hochbauten sind nur im rot schraffierten Bereich zulässig. Sie müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Für die Reithalle kann eine Grundfläche von 20 m auf 50 m bewilligt werden, wobei eine max. Gebäudehöhe von 5 m und eine max. Firsthöhe von 10 m als Richtmasse einzuhalten sind. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.
- 6 Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.0 m Höhe können bewilligt werden. Für die Aussenraumgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.
- 7 Für die Bewilligung von Reitsportveranstaltungen ist dem Gemeinderat ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Für dieses ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stellen nötig.
- 8 Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ

§ 26 Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Der Grenz- und Gebäudeabstand kann gem. § 47 Abs. 2 BauG und

Grenz- und

Art. 20 Abs. 3 ABauV aufgehoben oder reduziert werden.
Dies gilt nicht gegenüber Mehrfamilienhäusern.

Gebäudeabstand

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

Kulturlandabstand

- 3 Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude eingehalten werden, wenn dieses vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurde und die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

- 4 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarungen ungleich verteilt werden. Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

*Ungleiche Verteilung
der Grenzabstände*

§ 27 Abstände gegenüber Strassen

- 1 Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeindegebrauch zugänglichen Privatstrassen eingehalten werden:

Strassenabstände

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

- 2 Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeindegebrauch zugänglichen Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Einfriedigungen

5. Bauvorschriften

§ 28 Benützung von Privateigentum

- 1 Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen

Benützung von

wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

Privateigentum

- 2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- 3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.
- 4 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

§ 29 Energiesparmassnahmen

- 1 Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.
- 2 Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- 3 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.

Energiesparmassnahmen

Nachisolation

§ 30 Ausrichtung der Wohnungen

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

*Ausrichtung der
Wohnung*

§ 31 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

- 1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
 - Wohn- und Schlafräume:
 - Raumhöhe: - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Masse

Raumhöhe

Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen). Bei abgeschrägten Zimmern ist die Bodenfläche unter 1.50 m lichter Höhe für die Anrechnung der Fensterfläche nicht zu berücksichtigen. Bei in Schrägdächern liegenden Fenstern kann die notwendige Fensterfläche mit dem Faktor 1.4 reduziert werden.

Fensterfläche

2 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, insbesondere bei Mietwohnungen:

- Abstellräume mind. 5 m² pro Einzelzimmerwohnung, für jedes weitere Zimmer mind. 1.5 m² zusätzlich

Abstellräume

3 Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern müssen mind. 1 Balkon aufweisen, der folgende Mindestflächen haben muss:

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

Balkone zu Wohnräumen sind windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdtiefe hat 1.80 m zu betragen.

Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mind. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite betragen.

4 In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 32 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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.

*Bezug von Wohnungen
und Arbeitsräumen*

§ 33 Velo, Kinderwagen

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

Velo, Kinderwagen

§ 34 Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund, möglichst abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze zu schaffen. Bei ihrer Gestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlichen Alters Rücksicht zu nehmen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Sie müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Spielplätze

6. Schutzvorschriften

§ 35 Ortsbildschutz

1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien, wobei die einheitliche Gesamtwirkung immer im Vordergrund steht:

Ortsbildschutz

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

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

Baugesuche

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

§ 36 Dachgestaltung

- 1 Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in quadratischer oder liegender Form sind nicht zulässig. Weitergehende Bestimmungen in der Ortsbildschutzzone sind vorbehalten. *Dachgestaltung*
- 2 Die Neigung der Dachfläche soll in der Regel zwischen 30° und 45° a.T. liegen. *Dachneigung*
- 3 Die Dachkniestockhöhe darf bei Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschoss zählen, nicht mehr als 90 cm betragen. *Kniestock*
- 4 Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen mit Schneefangvorrichtungen versehen sein.
- 5 Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. *Dachaufbauten*

§ 37 Aussenraumgestaltung

- 1 Das 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. Die Grundrisskonzeption von Bauten ist in die topographische Situation einzupassen und die Baukuben sind wo nötig zu staffeln. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. *Aussenraumgestaltung*
- 2 Stützmauern sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Innerhalb des Baugebietes dürfen sie bis zu einer Höhe von 0.80 m an die Grenze gestellt werden. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe, jedoch mindestens 0.50 m zurückgesetzt werden. Im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis dürfen sie an oder auf die Grenze gesetzt werden. Die Stützmauern sind in der Regel zu bepflanzen. Hiefür sind einheimische, standortgebundene Pflanzen zu verwenden.
- 3 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in *Umgebung*

der Baubewilligung.

§ 38 Materialablagerungen

- 1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.
- 2 Der 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.

Materialablagerungen

§ 39 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 der 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 und wirtschaftlich tragbar ist.

Einwirkungen

§ 40 Lärmschutz

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

Lärmschutz

7. Vollzug und Verfahren

§ 41 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für Prüfungen von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- 2 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission / die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
- 3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Zuständigkeit

§ 42 Gebührenreglement

Die Gebühren und die Übernahme weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionalen Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

Gebührenreglement

§ 43 Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte im Kulturland.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 44 Bisheriges Recht

- 1 Der Bauzonenplan, der Nutzungsplan Kulturland und der Generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone bleiben in Kraft.
- 2 Die Bauordnung vom 8. Juni 1990 wird mit Ausnahme der Bestimmungen zum Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone (§§ 53 - 60) aufgehoben.
Diese Vorschriften gelten als Sondernutzungsvorschriften des Generellen Gestaltungsplanes über die Ortsbildschutzzone weiter.
- 3 Die Nutzungsordnung zum Kulturlandplan vom 3. Juni 1993 wird aufgehoben.

Bisheriges Recht

Diese Bauordnung ist von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1998 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Gemeindeammann

sig. Hanspeter Geissmann

Der Gemeindeschreiber

sig. Felix Vögele

Diese Bauordnung ist an der Urnenabstimmung vom 27. September 1998 genehmigt worden.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Gemeindeammann

sig. Hanspeter Geissmann

Der Gemeindeschreiber

sig. Felix Vögele

Vom Grossen Rat genehmigt.

Diese Bauordnung wurde mit § 25 a ergänzt, beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 27. November 2009.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Gemeindeammann Der Gemeindeschreiber

René Wehrli

Felix Vögele

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau

Aarau, den 02.06.2010

Der Staatsschreiber

Peter Grünenfelder