

Gemeinde Lupfig



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juni 1996 / 15. Juni 2001

Der Gemeindeammann:

*E. Seeberger / U. Andres*

Der Gemeindegemeinder: / Der Gemeindegemeinder:

*T. Bossard*

---

Genehmigt vom Grosse Rat des Kantons Aargau am 12. Mai 1998 / .....



PORTA +PARTNER

Brugg, 07.1998 / 08.2001

R. Gipser  
Dipl. Ing. HTL / Planer BSP

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

*Inhalt,  
Geltungsbereich*

<sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

<sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

*Übergeordnetes  
Recht*

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

*Handbuch BNR*

<sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2 Raumplanung

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

*Siedlungsentwicklung* Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

### 2.2 Sondernutzungsplanung

#### § 4

*Sondernutzungsplanung* <sup>1</sup>Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs - oder Gestaltungsplan vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

*Gestaltungsplanung* <sup>2</sup>In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen sind bauliche Veränderungen (Neu- und Umbauten) nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gestattet.

### 2.3 Weitere Planungsinstrumente

#### § 5

*Erschliessungsprogramm* <sup>1</sup>Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG, welches zur Steuerung der baulichen Entwicklung der Gemeinde dient (vergl. auch § 3).

*Verkehrsrichtplan* <sup>2</sup>Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

*Gesamtkonzept Parkierung* <sup>3</sup>Der Gemeinderat erlässt ein Parkierungs-Gesamtkonzept (Parkraumkonzept) gemäss § 55 Abs. 4 BauG und § 24 ABauV (vergl. § 40),

- a) um die mögliche Überlastung des Strassennetzes durch den von Abstellplätzen verursachten Verkehr zu vermeiden und
- b) um bestimmte Gebiete vor den Auswirkungen des Verkehrs zu schützen.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht

### § 6

Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäu- dehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
Zentrums- zone	Z rot	o	0.60	o	18.00 m	6.00 m	10.00 m	III	§ 7
Dorfkern- zone	DK braun	2	0.70 x	7.50 m	12.50 m	4.00 m x	-	III	§ 8
Wohn- zone MF	MF orange	3	0.60	-	14.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohn- zone W2	W2 gelb	2	0.40	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Gewerbe- zone	G hellviolett	-	1.00 <sup>1)</sup> 4.00 <sup>2)</sup> 0.15 <sup>3)</sup>	-	15.00 m	5.00 m	-	III	§ 11
Industrie- zone	I dunkel- violett	-	1.00 <sup>1)</sup> 7.00 <sup>2)</sup> 0.15 <sup>3)</sup>	-	30.00 m 23.00 m <sup>4)</sup>	o	-	IV	§ 12
Zone für öffentl. B + A	OE grau	o	o	o	o	o		II	§ 13
Ufer- schutz- zone	US grün	-	-	-	-	-	-	II	§ 14

<sup>1)</sup> Ausnutzungsziffer für Büroflächen

<sup>2)</sup> Baumassenziffer gemäss § 10 ABauV

<sup>3)</sup> Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV und § 22 BNO

<sup>4)</sup> westlich Bachtelekanal, östlich Bahnlinie und nördlich Scherzbach

<sup>2</sup>Die 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, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup>In allen Zonen ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen Z und DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

### 3.1.2 Zentrumszone, Dorfkernzone

#### § 7

##### *Zentrumszone Z*

<sup>1</sup>Die Zentrumszone dient der Erhaltung und Förderung eines regionalen Subzentrums. Sie ist bestimmt für Läden, Gaststätten, Büros und andere, geeignete, mässig störende Betriebe (vergl. § 29). Wohnbauten sind nur in Verbindung mit diesen Nutzungen gestattet. Das Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.

<sup>2</sup>Die Überbauung erfolgt in der Regel nach Gestaltungsplan oder als Arealüberbauung.

#### § 8

##### *Dorfkernzone DK*

<sup>1</sup>Die Dorfkernezone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 44 Abs.1 massgebend.

<sup>2</sup>Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 29) sind zugelassen.

##### *Baukubus*

<sup>3</sup>Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.

##### *Dachgestaltung*

<sup>4</sup>Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten gem. § 18 ABauV sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet. Die für die Dorfkernezone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, im übrigen gilt § 45.

<sup>5</sup>Dachdurchbrüche sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppegauben und Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang).

Dachflächenfenster sind, vorbehältlich § 16 Abs. 1 ABauV, bis max. 0.80 m<sup>2</sup> (Einbaugrösse) gestattet, sie sind hochformatig anzuordnen und dürfen insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

- Fassaden* <sup>6</sup>In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige, unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.
- Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- Umgebung* <sup>7</sup>Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.
- Abweichungen* <sup>8</sup>Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.
- Bestehende Bauten* <sup>9</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorferkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- Antennen* <sup>10</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig.
- <sup>11</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

### 3.1.3 Wohnzonen

#### § 9

- Wohnzonen MF und W2* <sup>1</sup>Die Wohnzonen MF und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe (vergl. § 29) ist zugelassen.
- <sup>2</sup>Die MF-Zone ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die farbliche Gestaltung ist der baulichen Umgebung anzupassen; mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- <sup>3</sup>Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

### 3.1.4 Mischzone

#### § 10

*Zone mit höherer Immissionstoleranz WG*

In der im Bauzonenplan schraffierten WG-Zone sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet (vergl. § 29). Zumindest im Erdgeschoss ist die geschlossene Bauweise anzustreben. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III, ansonsten gelten die Vorschriften der Basiszone.

### 3.1.5 Gewerbezone

#### § 11

*Gewerbezone*

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 29) sowie für Dienstleistungen bestimmt.

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup>Die Bauten (Kubus, Fassaden, Reklame, Beleuchtung) müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

*Grünflächenziffer*

<sup>4</sup>Grünflächenziffer (GZ): Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen (ohne Anrechnung an die GZ).

<sup>5</sup>Betreffend der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze vergl. § 40.

### 3.1.6 Industriezone

#### § 12

*Industriezone*

<sup>1</sup>Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Im Gebiet westlich der SBB sind Ladengeschäfte und Einkaufszentren nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Im Gebiet östlich der SBB sind Ladengeschäfte bis maximal 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche gestattet.

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup>Die Bauten (Kubus, Fassaden, Reklame, Beleuchtung) müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

#### *Grünflächenziffer*

<sup>4</sup>Grünflächenziffer (GZ): Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen (ohne Anrechnung an die GZ).

<sup>5</sup>Sofern die geologischen Voraussetzungen vorhanden sind, ist im Bereich der Bauparzelle der Abbau von Kies-Sand-Material erwünscht. Vorbehalten bleiben die Bedingungen des Baudepartementes.

<sup>6</sup>Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Verkehrsmittels abhängig machen.

<sup>8</sup>Betreffend der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze vergl. § 40.

### **3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

#### **§ 13**

#### *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Einer einwandfreien Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und einer naturgemässen Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders Rechnung zu tragen.

### 3.1.8 Uferschutzzone

#### § 14

##### *Uferschutzzone*

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone dient dem Schutz und der Freihaltung der Bäche einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung und der Gliederung des Baugebietes.

<sup>2</sup>Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, Erholungsanlagen [Gartenbänke usw.] sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Schutzzone notwendig sind.

<sup>3</sup>Die Bepflanzung mit Ufergehölzen ist anzustreben. Bestehende Bäume und Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 15

##### *Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

<sup>2</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 16

##### *Bauten in der Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup>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.

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

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

##### § 17

*Naturschutzzonen Kulturland*

<sup>1</sup>Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren, Feuer entfachen sind nicht gestattet.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 54 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

<sup>3</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiesen Guggerhübel Chilholz	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung

#### 3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

##### § 18

*Besondere Waldstandorte*

<sup>1</sup>Die im Nutzungsplan mit "W" bezeichneten Besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Die Bestände sind soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 54 festgelegt.

<sup>3</sup>Folgende Besonderen Waldstandorte werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<b>W Chärnematt</b> <b>W Oberischlag</b> <b>W Guggerhübel</b> <b>W Chilholz</b> <b>W Binse</b> <b>W S-Weg</b>	naturwaldgemässe Bestockung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten</li> <li>- standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</li> </ul>

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

#### § 19

*Landschaftsschutzzone*

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

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

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

## 3.5 Schutzobjekte

### 3.5.1 Naturobjekte

#### § 20

*Naturobjekte*

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

2Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<b>Hecken</b>	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop  - Gliederung der Landschaft  - Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
<b>geschützter Waldrand Binse / Winkel</b>	schräffiert	- Windschutz  - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen  - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
<b>Hochstammobstbestand</b>	schräffierte Fläche	- Artenreichtum	- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Neupflanzungen erwünscht
<b>Baumgruppe Aespli - Riedmatte</b>	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer  - bei natürlichem Abgang ersetzen
<b>Alter Steinbruch Guggerhübel</b>	grüner Punkt	- Lebensraum für Tiere und Pflanzen	- Charakter erhalten - Bepflanzung periodisch verjüngen Keine Deponie
<b>Aussichtspunkte</b>	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5.2 Kulturobjekte

§ 21

*Kulturobjekte*

Die im Kulturlandplan als Kulturobjekte bezeichneten Nietlöcher im Aegerterai sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

##### § 22

*Grünflächenziffer* Begrünte Dachflächen werden nicht angerechnet (§ 10 Abs. 2 ABauV). Sofern nichts anderes bestimmt ist, sollen die Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Für einen Hochstammbaum werden 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.

### 4.2 Abstände

#### 4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

##### § 23

*Ungleichverteilung der Grenzabstände* <sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

#### 4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

##### § 24

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten* Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

#### 4.2.3 Strassenabstand

##### § 25

*Einfriedigungen, Lärmschutzanlagen* <sup>1</sup>In der Dorfkernzone kann der Abstand gegenüber Gemeindestrassen gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG im Interesse des Ortsbildes reduziert werden.

*Stützmauern* <sup>2</sup>Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Für höhere Stützmauern gelten die Vorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss (vergl. Anhang).

*Böschungen* <sup>3</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Vorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss (vergl. Anhang).

#### 4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

##### § 26

*Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken* <sup>1</sup>Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen - vorbehaltlich privatrechtlicher Vereinbarungen - nicht höher als 1.80 m sein. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

<sup>3</sup>Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

##### § 27

*Stützmauern* Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. Zusätzlich sind die Mauern über 1.00 m Höhe mit einer Neigung von min. 10:1 auszuführen (vergl. Anhang).

### 4.3 Arealüberbauung

##### § 28

*Zonenzulässigkeit* <sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur in den Zonen Z, MF und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	Z	MF	W2
Minimale NBF (Richtwert)	4000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
Max. AZ	0.80	0.80	0.45

<sup>2</sup>Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

<sup>3</sup>Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen (§ 21 Abs. 3 ABauV).

## 4.4 Gewerbe

### § 29

#### *Gewerbe*

<sup>1</sup>Als nicht störende 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.

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

## 4.5 Geschosse

### 4.5.1 Untergeschoss

#### § 30

#### *Untergeschoss*

Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Auf jeden Fall ist jedoch ein maximal 4.50 m breites Garagentor gestattet.

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Erschliessungsanlagen

##### § 31

*Ein- und Ausfahrten* Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Länge von 4.00 m, gemessen vom Strassen- bzw. Gehwegrand höchstens 5 % und im übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

#### 5.1.2 Benützung von Privateigentum

##### § 32

*Benützung von Privateigentum* <sup>1</sup>Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere, im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 33

*Allgemeine Anforderungen* <sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

## 5.2.2 Energiesparmassnahmen

### § 34

*Energiesparmassnahmen*

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

<sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 35

*Ausrichtung der Wohnungen*

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

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

#### § 36

*Raummasse*

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche
- Raumgrösse (Fläche)
  - Wohn- und Schlafräume mind. 10 m<sup>2</sup>

*Fenstergrössen*

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)  
Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet

*Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
  - pro Wohnung
- Keller mind. 4 m<sup>2</sup>
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

### § 37

#### *Balkone*

<sup>1</sup>Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

<sup>2</sup>Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 1.00 m Höhe anzubringen ist.

### § 38

#### *Gänge, Treppen*

<sup>1</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

<sup>2</sup>Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

## 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

### § 39

#### *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.

## 5.4. Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

#### § 40

##### *Parkraumkonzept*

Aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs (vergl. § 5 Abs. 3) kann die Erstellung von Abstellplätzen in den Zonen I und G eingeschränkt werden. Für die Bestimmung der Anzahl Pflichtparkplätze kann der Gemeinderat den reduzierten Bedarf gemäss VSS zusätzlich bis auf 50 % abmindern. Die Anzahl der realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss VSS nicht überschreiten.

#### § 41

##### *Anordnung der Parkplätze*

<sup>1</sup>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

### 5.4.2 Velos, Kinderwagen

#### § 42

##### *Velos, Kinderwagen*

<sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos (mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer), Kinderwagen usw. vorzusehen.

<sup>2</sup>Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

### 5.4.3 Spielplätze

#### § 43

##### *Spielplätze*

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1. Ortsbildschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 44

###### *Ortsbildschutz*

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

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- 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.

<sup>3</sup>Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### 6.1.2 Dachgestaltung

##### § 45

###### *Dachgestaltung*

<sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

In der Dorfkernzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 8 Abs. 4 und 5.

<sup>3</sup>In den Zonen Z, MF und W2 soll die Dachneigung in der Regel mindestens 25° und höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs.1 ABauV.

### 6.1.3 Aussenraumgestaltung

#### § 46

*Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup>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. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

<sup>3</sup>Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

<sup>4</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 44 Abs. 3.

### 6.1.4 Materialablagerungen

#### § 47

*Materialablagerungen*

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen I und G bewilligt werden.

<sup>2</sup>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.

### 6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

#### § 48

*Ruinen, Baulücken*

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

## 6.2 Natur- und Landschaftsschutz

### § 49

*Unterhalt und Pflege* <sup>1</sup>Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

<sup>2</sup>Grundeigentümer oder Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen (Art. 18c Abs. 2 NHG).

<sup>3</sup>Unterlässt ein Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (Art. 18c NHG).

## 6.3 Umweltschutz

### 6.3.1 Einwirkungen

#### § 50

*Einwirkungen* <sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>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.

## 6.3.2 Lärmschutz

### § 51

#### *Lärmschutz*

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

## 7 Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 52

#### *Zuständigkeit*

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

### 7.2 Gebühren

#### § 53

#### *Gebührenreglement*

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

### 7.3 Vollzugsrichtlinien

#### § 54

#### *Vollzugsrichtlinien*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmung

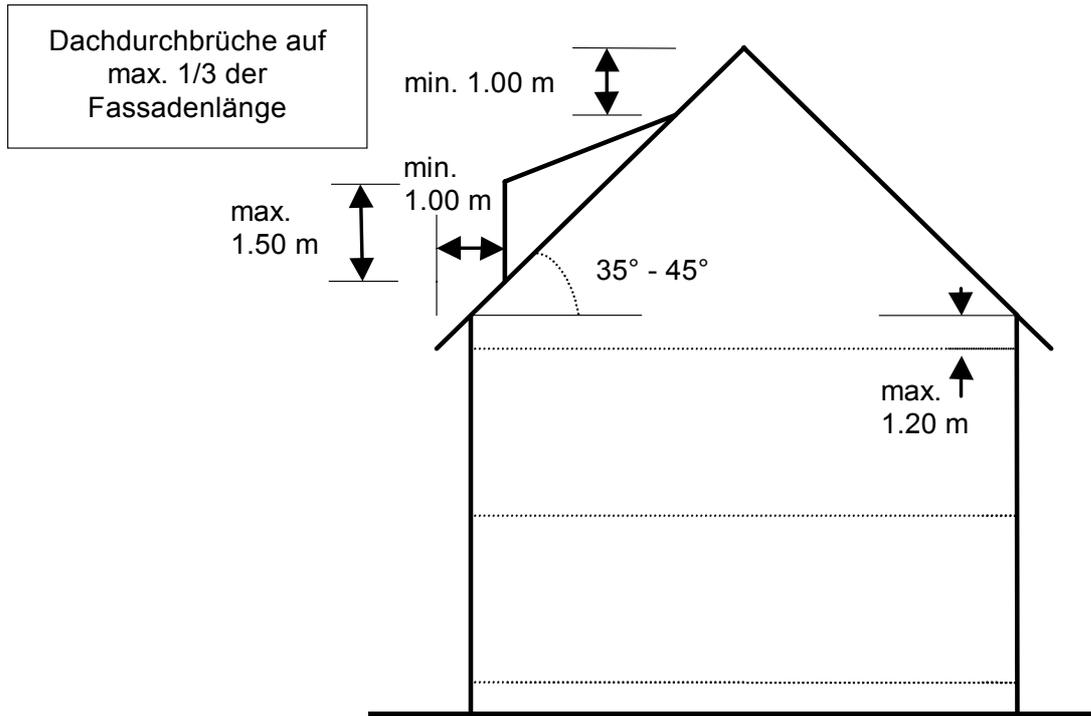
### 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

#### § 55

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
a) der Zonenplan vom 15.01.1991  
b) die Bauordnung vom 15.01.1991

## 9 Anhang

## Anhang Dorfkerzone

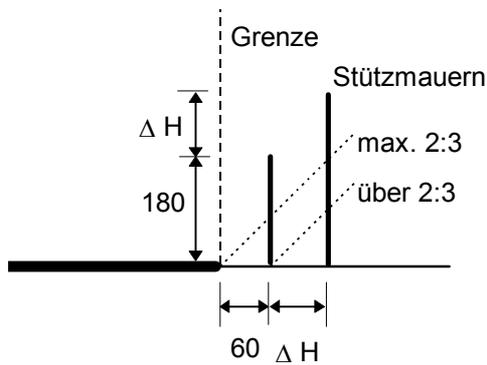


# Anhang Abstände

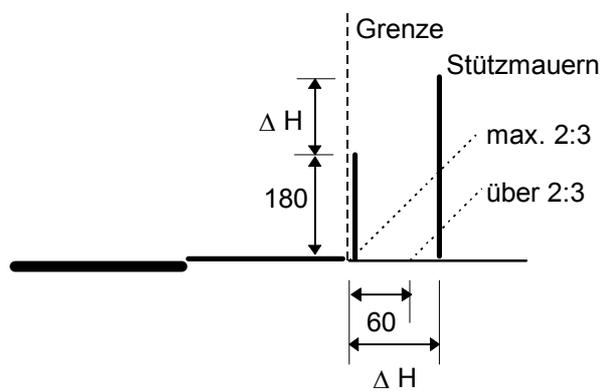
## Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

### Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Strasse ohne Gehweg

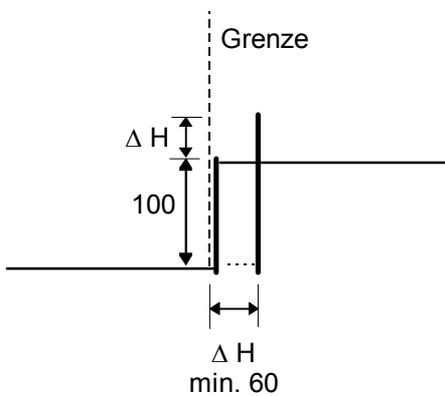


Strasse mit Gehweg

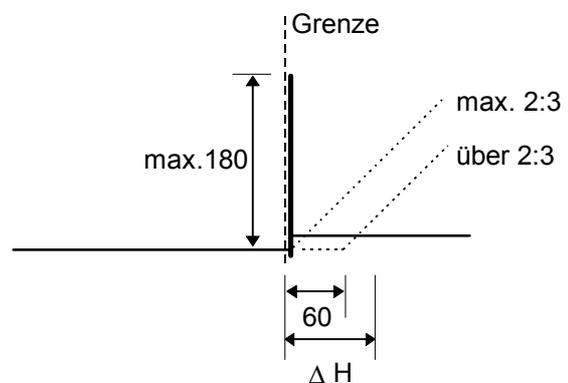


## Abstände zwischen privaten Grundstücken

Stützmauern



Einfriedungen und Böschungen



# Stichwortverzeichnis

- Abbau von Kies-Sand 7
- Abgase 21
- Abgrabungen 14
- Abstände 12
- Abstellplätze 6, 7, 14, 18
- Abstellraum 17
- Anlagen zum ökologischen Ausgleich 8
- Antennen 5
- Arealüberbauung 4
- Arealüberbauungen 13
- Ausnutzung 3
- Ausnutzungsziffer 13, 16
- Ausrichtung der Wohnungen 16
- Aussenraum 19
- Aussenraumgestaltung 20
- Aussichtspunkte 11
  
- Balkone 17
- Baugebührenreglement 22
- Baukommission 22
- Baukuben 19
- Baummassenziffer 3
- Bäume 5, 19
- Baumgruppe Aespli - Riedmatte 11
- Bauten in der Landwirtschaftszone 8
- Bauvorschriften 15
- Bauweise 3, 6
- Bauzonen 3
- Beeinträchtigung der Umgebung 19
- Begutachtung 19
- Benützung von Privateigentum 15
- Bepflanzung 6, 7, 8
- Beratung 5
- Beseitigung störender Anlagen 19
- Besondere Waldstandorte 9
- Besonnung 16
- Bestehende Bauten 5
- Bewirtschaftungsvereinbarungen 9
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 17
- Böschungen 20
- Böschungsabstand 13
- Brunnen 15
  
- Dachaufbauten und -einschnitte 20
- Dachflächenfenster 16
- Dachform 19
- Dachgestaltung 19
- Dachneigung 19
- Definitionen 12
- Dorfkernzone 3, 4, 12, 20
  - Antennen 5
  - Baukubus 4
  - Bestehende Bauten 5
  - Dachgestaltung 4
  - Fassaden 5
  - Fassadenveränderungen 5
  - Fenster 5
  - Umgebungsgestaltung 5
- Dorfzone
  - Dachaufbauten 4
  - Dacheinschnitte 4
  - Dachflächenfenster 4
- Dorfzone II
  
- Ein- und Ausfahrten 15
- Einfriedigungen 12, 13
- Einfriedigungen 19
- Einordnung 19
- Einwirkungen 21
- Empfindlichkeitsstufe 3
- Energiesparmassnahmen 16
- Erdgeschoss 4
- Ersatzaufforstungen 8
- Erschliessung 2
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 21
- Estrich 17
  
- Farbmuster 19
- Fassadengliederung 19
- Fensterfläche 16
- Feuchtigkeitsisolation 15
- Firsthöhe 3
- Fundation 15
  
- Gänge 17
- Garagenvorplatz 18
- Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen 17
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden
  - Bauten 12
- Gebäudehöhe 3, 8
- Gebäuelänge 8
- Geltungsbereich 1
- Geruch 21
- Geschosshöhe 3
- Geschosszahl 14
- geschützter Waldrand 11
- Gestaltungsplan 2, 4
- Gewerbe 14
- Gewerbezone 3, 6
- Gliederung 19
- Grenz- und Gebäudeabstand 16
- Grenzabstand 3, 8, 12
- Grenzbereinigung 2
- Grünflächenziffer 3, 6, 7, 12
  
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR)
- Hecken 11
- Hochstammobstbestand 11
- Hydranten 15
  
- Industriezone 3, 6
  
- Kabelverteilkasten 15
- Keller 17
- Kinderwagen 18

- Kommissionen 22
- Konstruktion 15
- Kulturobjekte 11
  
- Lampen 15
- Landschaftsschutzzone 10
- Landumlegung 2
- Landwirtschaftsbetriebe 4
- Landwirtschaftszone 8, 10
  - Bauten 8
- Lärm 21
- Lärmschutz 22
- Lebendverbaumethoden 20
- Leitungsmasten 15
  
- Magerwiesen 9
- Material 15
- Material- und Farbmuster 6, 7
- Materialablagerungen 20
- Materialwahl, Farbe 19
- Mehrfamilienhäuser 5
- Modelle 19
  
- Nachisolation 16
- Naturobjekte 10
- Naturschutz
  - Abgeltung 21
  - Unterhalt und Pflege 21
- Naturschutzzonen im Wald 9
- Naturschutzzonen Kulturland 9
- Nebenräume 16
  
- ökologische Ausgleichsflächen 12
- Ortsbildschutz 19
  
- Parabolspiegel 5
- Parkraumkonzept 2, 18
- Personenunterstände 15
  
- Rampen 15
- Rauch 21
- Raumgrösse 16
- Raumhöhe 16
- Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume 16
- Regeln der Baukunst 15
- Reiheneinfamilienhäuser 5
- Richtlinien zum Vollzug Naturschutz 9, 23
- Richtwert 3
- Ruinen, Baulücken 21
- Russ 21
  
- Schall- oder Wärmeschutz 17
- Schutzzonen 21
- Sicherheit 15
- Sicherheits- und Schutzvorkehrungen 17
- Siedlungsentwicklung 2
- Sondernutzungsplanung 2
- Spielplätze 18
- Staub 21
- Steinbruch 11
- Stellung (Firstrichtung) 19
- Strahlen 21
- Strassenabstand 12
- Strassenraum 19
- Stützmauern 13, 20
  
- Terrainsicherungen 20
- Terrainveränderungen 20
- Treppen 17
  
- Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 19
- Übergeordnetes Recht 1
- Uferschutzzone 3, 8
- Umgebungsarbeiten 20
- Umgebungsgestaltung 7, 19
- Umgebungsplan 5, 6, 7, 19
- Umweltschutz 21
- Ungleichverteilung der Grenzabstände 12
- Untergeschoss 14
  
- Velos 18
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen 15
- Verkehr 14
- Verkehrs- und Werkleitungstafeln 15
- Verkehrsrichtplan 2
- Verkehrssicherheit 20
- Vollgeschosse 3
- Vollzugskontrollen 22
- Vorgärten 5
  
- Wachstum 2
- Wohnzone MF 3, 5
- Wohnzone W2 3, 5
- Wohnzonen 5
  
- Zentrumszone 3, 4
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 7
- Zone mit höherer Immissionstoleranz WG 6
- Zonenübersicht 3
- Zuständigkeit 22

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel.....	1
1.2 Übergeordnetes Recht.....	1
<b>2 Raumplanung</b> .....	<b>2</b>
2.1 Planungsgrundsätze .....	2
2.2 Sondernutzungsplanung.....	2
2.3 Weitere Planungsinstrumente.....	2
<b>3 Zonenvorschriften</b> .....	<b>3</b>
3.1 Bauzonen .....	3
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle .....	3
3.1.2 Zentrumszone, Dorfkernzone .....	4
3.1.3 Wohnzonen.....	5
3.1.4 Mischzone.....	6
3.1.5 Gewerbezone .....	6
3.1.6 Industriezone .....	6
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	7
3.1.8 Uferschutzzone.....	8
3.2 Landwirtschaftszonen.....	8
3.2.1 Landwirtschaftszone .....	8
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone.....	8
3.3 Schutzzonen.....	9
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland.....	9
3.3.2 Naturschutzzonen im Wald.....	9
3.4 Überlagerte Schutzzonen .....	10
3.4.1 Landschaftsschutzzone .....	10
3.5 Schutzobjekte .....	10
3.5.1 Naturobjekte .....	10
3.5.2 Kulturobjekte.....	11

<b>4 Definitionen .....</b>	<b>12</b>
4.1 Ausnützung.....	12
4.1.1 Weitere Nutzungsziffern .....	12
4.2 Abstände .....	12
4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände .....	12
4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	12
4.2.3 Strassenabstand.....	12
4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken .....	13
4.3 Arealüberbauung .....	13
4.4 Gewerbe .....	14
4.5 Geschosse.....	14
4.5.1 Untergeschoss.....	14
<b>5 Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
5.1 Erschliessung .....	15
5.1.1 Erschliessungsanlagen.....	15
5.1.2 Benützung von Privateigentum.....	15
5.2 Technische Bauvorschriften .....	15
5.2.1 Allgemeine Anforderungen .....	15
5.2.2 Energiesparmassnahmen.....	16
5.3 Wohnhygiene.....	16
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen .....	16
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	16
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	17
5.4. Ausstattung.....	18
5.4.1 Abstellplätze .....	18
5.4.2 Velos, Kinderwagen.....	18
5.4.3 Spielplätze .....	18
<b>6 Schutzvorschriften .....</b>	<b>19</b>
6.1. Ortsbildschutz.....	19
6.1.1 Allgemeine Anforderungen .....	19
6.1.2 Dachgestaltung.....	19
6.1.3 Aussenraumgestaltung .....	20
6.1.4 Materialablagerungen.....	20
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung.....	20
6.2 Natur- und Landschaftsschutz .....	21

6.3 Umweltschutz .....	21
6.3.1 Einwirkungen .....	21
6.3.2 Lärmschutz .....	22
<b>7 Vollzug und Verfahren .....</b>	<b>22</b>
7.1 Zuständigkeit .....	22
7.2 Gebühren .....	22
7.3 Vollzugsrichtlinien .....	22
<b>8 Schluss- und Übergangsbestimmung .....</b>	<b>23</b>
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts .....	23
<b>9 Anhang</b>	
<b>10 Stichwortverzeichnis</b>	