

GEMEINDE MÜLLIGEN



Bau- und Nutzungsordnung

Vom 27. Juni 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	1
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2	Übergeordnetes Recht	1
2	Raumplanung.....	2
2.1	Planungsgrundsätze	2
2.2	Sondernutzungsplanungspflicht	2
2.3	Weitere Planungsinstrumente	2
3	Zonenvorschriften	3
3.1	Bauzonen.....	3
3.1.1	Zonenübersicht, Tabelle	3
3.1.2	Dorfzone	3
3.1.3	Wohnzonen	5
3.1.4	Wohn- und Gewerbezone	5
3.1.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5
3.1.6	Grünzone	6
3.2	Landwirtschaftszonen	6
3.2.1	Landwirtschaftszone	6
3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone	6
3.3	Schutzzonen	7
3.3.1	Naturschutzzone im Kulturland.....	7
3.3.2	Naturschutzzonen im Wald	7
3.4	Überlagerte Schutzzonen.....	8
3.4.1	Freihaltezone	8
3.4.2	Landschaftsschutzzone	8
3.5	Schutzobjekte	9
3.5.1	Naturobjekte	9
3.5.2	Geschützte Gebäude.....	10
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	10
3.6.1	Materialabbauzone	10
4	Definitionen.....	11
4.1	Ausnützung	11
4.1.1	Ausnützungsziffer	11
4.1.2	Weitere Nutzungsziffern	11
4.2	Abstände.....	11
4.2.1	Abstand gegenüber dem Kulturland	11
4.2.2	Ungleichverteilung der Grenzabstände	11

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	12
4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	12
4.2.5 Strassenabstand.....	12
4.3 Arealüberbauung	12
4.4 Gewerbe	13
4.5 Geschosse.....	13
4.5.1 Untergeschoss.....	13
5 Bauvorschriften	14
5.1 Erschliessung	14
5.1.1 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum	14
5.2 Technische Bauvorschriften.....	14
5.2.1 Allgemeine Anforderungen.....	14
5.2.2 Energiesparmassnahmen	14
5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften.....	15
5.3 Wohnhygiene.....	15
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen.....	15
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	15
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	16
5.4 Ausstattung.....	16
5.4.1 Abstellplätze	16
5.4.2 Velos, Kinderwagen.....	16
5.4.3 Spielplätze, Kompostierplätze	16
5.4.4 Aussenraum	16
6 Schutzvorschriften	17
6.1 Ortsbildschutz.....	17
6.1.1 Allgemeine Anforderungen.....	17
6.1.2 Dachgestaltung.....	17
6.1.3 Terraingestaltung.....	18
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	18
6.2 Umweltschutz.....	19
6.2.1 Einwirkungen	19
6.2.2 Lärmschutz.....	19
6.3 Vollzugsrichtlinien	19
7 Vollzug und Verfahren.....	20
7.1 Zuständigkeit	20
7.2 Gebühren.....	20
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	20

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

- Inhalt, Geltungsbereich* ¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- ²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- ⁴Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan sind Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

- Eidgenössisches und kantonales. Recht* ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- Handbuch BNR* ²Die 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, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4

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

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Weitere Planungsinstrumente Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	2	0.65	7.50 m	13.00 m	4.00 m	-	25.00 m	III	§ 7
Dorfkernzone	DK rot	2	Überbauung nur mit Gestaltungsplan						III	§ 8
Wohnzone 3	W3 orange	3 (min 2)	0.60	9.50 m	12.50 m	5.00 m	10.00 m	30.00 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2 gelb	2	0.40	7.00 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	25.00 m	II	§ 9
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 gelb- schwarz	2	0.50 0.40 ¹⁾ 0.15 ²⁾	7.50 m	9.50 m	4.00 m ³⁾	-	25.00 m	III	§ 10
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o	-	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	GR grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 12

¹⁾ Ausnutzungsziffer für Wohnen

²⁾ Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV bzw. § 24 BNO

³⁾ Gewerbebauten gegenüber Wohnbauten: Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5.00 m

*mit "o" bezeichnete
Masse*

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

*gewerblich genutztes
Erdgeschoss*

³In den Zonen D, und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Dorfzone

§ 7

Zweck

¹Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 43 Abs.1 massgebend.

<i>Nutzung</i>	² Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 31) sowie Landwirtschaft bestimmt.
<i>Baukubus</i>	³ Der Kubus hat sich in Stellung, Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.
<i>Dachgestaltung</i>	⁴ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, ausgenommen landwirtschaftliche Oekonomiegebäude; im übrigen gilt § 44. ⁵ Dachdurchbrüche sind in § 44 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppegauben oder 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 (vergl. Anhang). Die Höhe der Dachaufbauten darf in der Regel 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 ² (Einbaugrösse) gestattet, sie sind hochformatig anzuordnen und dürfen insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
<i>Fassaden</i>	⁶ 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 hochformatig unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.
<i>Umgebung</i>	⁷ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.
<i>Abweichungen</i>	⁸ Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.
<i>Antennen</i>	⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig und kann im Rahmen des Bundesrechts untersagt werden.
<i>Beratung</i>	¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

§ 8

Dorfkernzone Die Dorfkernzone DK Burematt ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe (vergl. § 31) bestimmt. Eine Überbauung ist nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gestattet.

3.1.3 Wohnzonen

§ 9

Nutzung ¹Die Wohnzonen W3 und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone 3 ²Die W3 ist für Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Farbmuster vorzulegen.

Wohnzone 2 ³Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

3.1.4 Wohn- und Gewerbezone

§ 10

Nutzung ¹Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe bestimmt.

Umgebungsgestaltung ²Bei gewerblichen Bauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung hat sich der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Farbmuster vorzulegen.

3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 11

Nutzung ¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

Baumasse, Abstände ²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Im Grenzbereich zur Dorfzone haben sich Bauten bezüglich Kubus, Dach- und Fassadengestaltung und Farbgebung den Bauten der Dorfzone anzupassen.

Einpassung ³Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

3.1.6 Grünzone

§ 12

<i>Zweck</i>	¹ Die Grünzone Gr dient als Pufferfläche zwischen Siedlung und Waldrand und der freizeithlichen gartenbaulichen Nutzung.
<i>Nutzung</i>	² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Es sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Die Flächen können nicht zur Ausnützung angerechnet werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 13

<i>Nutzung</i>	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Reglementes für die Quell- und Grundwasserfassungen (Nitratzonenreglement).
<i>Ökologischer Ausgleich</i>	² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 14

<i>Grundsätze</i>	¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
<i>Baumasse, Abstände</i>	² 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.
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

§ 15

Schutzziel ¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Nutzung ²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden im Pflegekonzept "Eiteberg" gemäss § 50 festgelegt.

⁴Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
NKB192, Herrerebe	braun	Erhaltung und gezielte Förderung der trockengebietstypischen Lebensräume	Gemäss dem Pflegekonzept Eiteberg: NKB192; Herrerebe

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 16

Schutzziel ¹Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Nutzung ²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände 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.

³Die darauf ausgerichteten Pflegemassnahmen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz gemäss § 50 festgelegt.

⁴Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
A Schafberg, Reusshalde	Altholzinsel	- Verzicht auf jegliche Nutzung und Pflege für 50 Jahre (siehe Vertrag OBG Mülligen / Staat Aargau, in Kraft seit 01.01.1998)
E Eiteberg	Laubwaldgebiet	- Bewirtschaftung und Pflege als grossflächiges Laubwaldgebiet - Naturverjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - am Südhang Pflegemassnahmen gemäss "Pflegekonzept Eiteberg" vom Januar 2000
R Reusshalde	naturwaldgemässe Bestockung	- extensive, kleinflächige Nutzung - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Anteil standortfremde Baumarten mittelfristig reduzieren - Auenregenerationsmassnahmen im Gebiet Ipsmüli sind zugelassen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Freihaltezone

§ 17

Schutzziel Auf der im Nutzungsplan Bauzonen bezeichneten Fläche dürfen aus Gründen der Wohnhygiene (Besonnung) und des Landschafts- und Ortsbildschutzes keine Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen erstellt werden.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 18

Schutzziel ¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 4 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

Gebiet Ipsmüli ²Auenregenerationsmassnahmen im Gebiet Ipsmüli sind zugelassen.

Nutzung ³Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

Bauliche Massnahmen ⁴Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 19

Schutzziel

¹Die im Bauzonen- oder 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
Hecken	grün	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Baumallee	Grüne Signatur		<ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume wieder ersetzen
geschützter Waldrand	grüne Schraffur	<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 1-3 m) vorlagern
Hochstammobstbestand (Orientierungsinhalt)	grün punktierte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen - Neupflanzungen erwünscht
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 20

Gebäude mit Volumenschutz

¹Die im Bauzonenplan blau 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 Verschiebung des Standortes verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Nutzung

²Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Beratung

³Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Materialabbauzone

§ 21

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone ist für die vorübergehende Kiesentnahme vorgesehen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

²Der eigentliche Materialabbau setzt eine Abbaubewilligung voraus.

³Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 13.

⁴Das Gebiet der Materialabbauzone soll nach dem Abbau und der Rekultivierung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 22

Zwischenklimazonen Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z.B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um 15 % pro Wohneinheit erhöht werden.

4.1.2 Weitere Nutzungsziffern

§ 23

Grünflächenziffer ¹Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Für einen Hochstammbaum werden 30 m² Grünfläche angerechnet.

²Die Grünflächen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 24

Abstand ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 25

Grenz- und Gebäudeabstand ¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Mehrfamilienhäuser ²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände möglich.

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 26

Reduktion des Gebäudeabstandes

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.

4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 27

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 28

Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1.20 m sein, sie dürfen an die Grenze gestellt werden. Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind mindestens 60 cm von der Grenze zurückzusetzen.

4.2.5 Strassenabstand

§ 29

Stützmauern

¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen.

Böschungen

²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

4.3 Arealüberbauung

§ 30

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 und W3 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

<i>Zone</i>	<i>W3</i>	<i>W2</i>
Minimale NBF (Richtwert)	4000 m ²	2500 m ²
Max. AZ	0.70	0.45

Zonencharakter, Geschosszahl ²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

Abstellplätze ³Die 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.

4.4 Gewerbe

§ 31

Nicht störende Gewerbe ¹Als 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.

Mässig störende Gewerbe ²Als 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 als störend.

4.5 Geschosse

4.5.1 Untergeschoss

§ 32

Abgrabungen Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

§ 33

<i>Strassenbezeichnung</i>	¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
<i>Benützung von Privateigentum</i>	² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
<i>Grenzabstand</i>	³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 34

<i>Regeln der Baukunst</i>	¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
<i>Begutachtung</i>	² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 35

<i>Abstände, Ausnützung</i>	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.
-----------------------------	--

5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 36

Kriterien 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.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 37

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

<i>Raummasse</i>	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
	<ul style="list-style-type: none">• Raumhöhe- Vollgeschoss- Keller	mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche mind. 2.20 m
<i>Fenstergrössen</i>	<ul style="list-style-type: none">• Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Dachflächenfenster werden mit 120 % angerechnet Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden
<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	
	<ul style="list-style-type: none">• Abstellraum- pro Wohnung• Keller- für eine 1-Zimmer-Wohnung- für jedes weitere Zimmer	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) mind. 4 m ² 1 m ² zusätzlich
<i>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i>	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
<i>Balkone</i>	³ Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.	

Gänge, Treppen ⁴Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

Geländer, Brüstungen, Handläufe ⁵Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 38

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

§ 39

Anordnung der Parkplätze ¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 40

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

5.4.3 Spielplätze, Kompostierplätze

§ 41

Spielplätze Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

5.4.4 Aussenraum

§ 42

Versiegelung von Verkehrsflächen ¹Die Verkehrsflächen sind nur in zwingenden Fällen zu versiegeln.

Aussenraumgestaltung ²Die Aussenraum von Neubauten ist so zu gestalten, dass sich möglichst zusammenhängende, mit einheimischen Pflanzen naturnah angelegte Flächen ergeben.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 43

Kriterien ¹Der 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, Einfriedigungen

Bewilligungsverfahren ²Der 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.

Bauten am Rand des Baugebietes ³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 44

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

- Dachdurchbrüche* ²Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf max. 1/3 der massgebenden Fassadenlänge zugelassen.
In der Dorfzone gelten die Bestimmungen von § 7 Abs. 4 und 5.
- ³In den Zonen W3 und W2 soll die Dachneigung in der Regel mindestens 25° und höchstens 45° betragen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

6.1.3 Terraingestaltung

§ 45

- Grundsätze* ¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- Terrainsicherung* 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.
- ³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.
- Baubewilligung* ⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 43 Abs. 3.
- Fertigstellung* ⁵Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung fertigzustellen, spätestens jedoch 2 Jahre nach Baubeginn.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 46

- Antennen* Mehrfamilienhausüberbauungen sind mit Gemeinschaftsantennen auszurüsten.

§ 47

- Ruinen, Baulücken* Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden. Für die Wiederherstellung rechtmässig erstellter, aber vorschriftswidriger Bauten ist § 69 BauG massgebend.
-

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 48

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.

Massnahmen

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.

6.2.2 Lärmschutz

§ 49

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 elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6.3 Vollzugsrichtlinien

§ 50

Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt in Absprache mit dem Baudepartement / Abt. Landschaft und Gewässer ein Pflegekonzept "Eiteberg".

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 51

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

Bauverwaltung ²Der 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

§ 52

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 53

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) der Bauzonenplan vom 16.12.1983 / 12.12.1997
b) der Kulturlandplan vom 16.12.1983 / 12.12.1997
c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 12.12.1997

Diese Bau- und Nutzungsordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 2003 genehmigt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Hans Ulrich Bracher

Der Gemeindevorsteher:

Alfred Schelldorfer

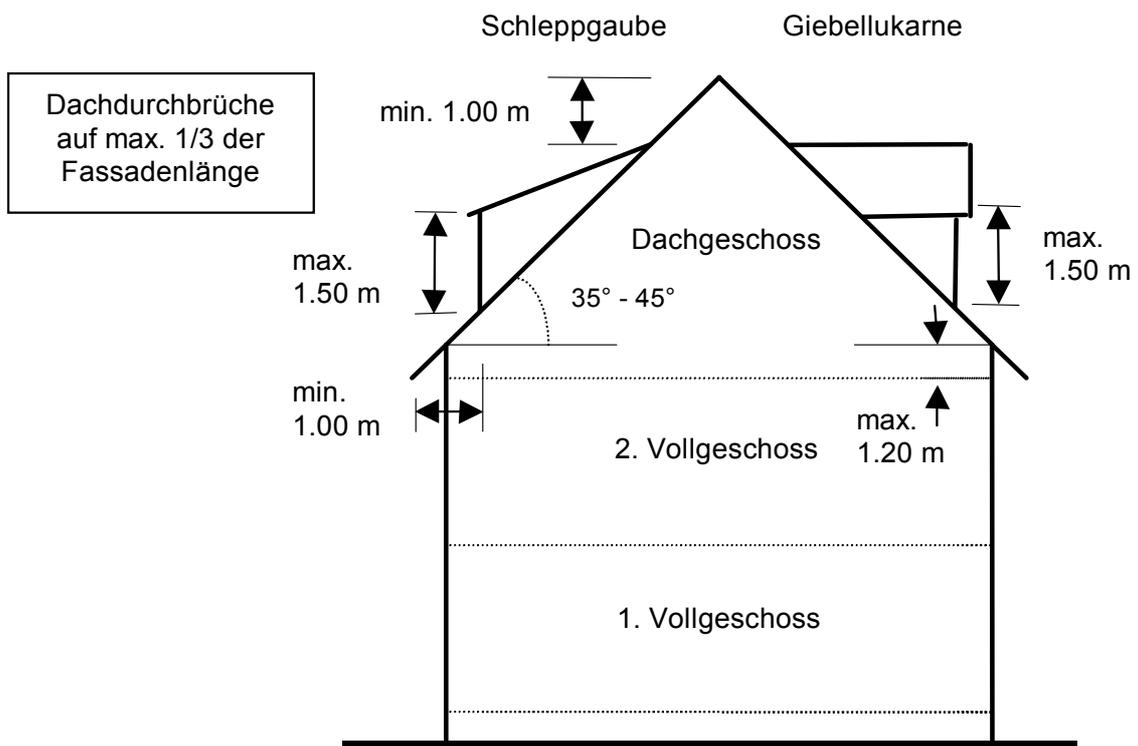
Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am 25. Mai 2004

Anhang



Anhang Dorfzone

(§ 7)

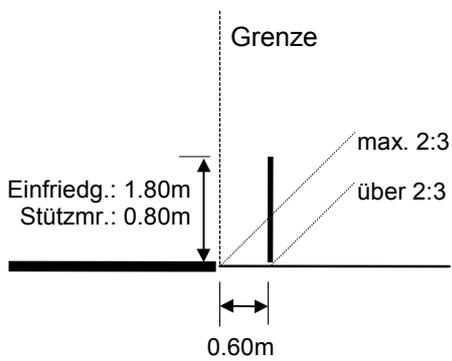


Anhang Abstände

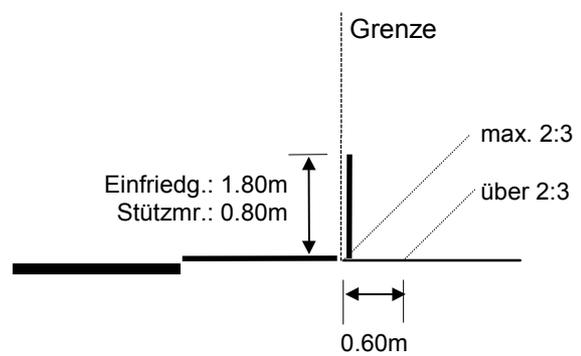
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen (§ 29)

Strasse ohne Gehweg

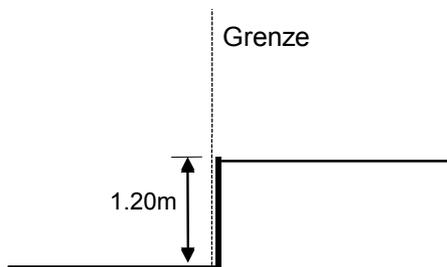


Strasse mit Gehweg

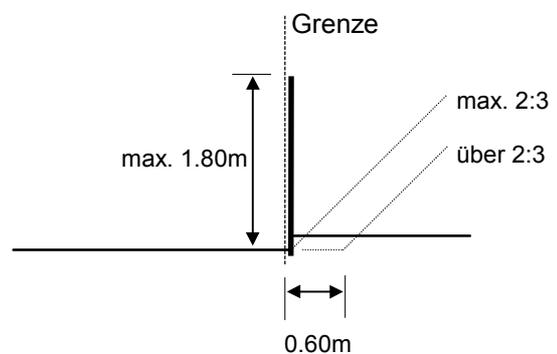


Abstände zwischen privaten Grundstücken (§ 28)

Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen



Stichwortverzeichnis

- Abbaubewilligung 10
- Abgase 19
- Abgrabungen 13
- Abstand gegenüber dem Kulturland 11
- Abstände 11, II
- Abstellplätze 16
- Abstellraum 15
- Abstellräume 16
- Altholzinsel 8
- Anlagen zum ökologischen Ausgleich 6
- Antennen 4, 18
- Arealüberbauung 12
 - Abstellplätze 13
- Auenregenerationsmassnahmen 8
- Ausnützungsziffer 3, 12, 14
- Ausrichtung der Wohnungen 15
- Aussenraum 17
- Aussenraumgestaltung 16, 18
- Aussenwände - Isolation 14
- Ausstattung 16
- Badezimmer 15
- Balkone 15
- Balkone - Dorfzone 4
- Balkonflächen 15
- Baugebührenreglement 20
- Baugesuche
 - zusätzliche Unterlagen 17
- Baukuben 17
- Baulücken 18
- Baumallee 9
- Bauverwaltung 20
- Bauvollendung 18
- Bauvorschriften 14
- Bauvorschriften - technische 14
- Bauzonen 3
- Begutachtung 14
- Beratung 10
- Bezug von Wohnungen 16
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 16
- Bienenhäuschen 8
- Böschungen 12, 18, II
- Böschungsabstand Gemeindestrassen 12
- Brunnen 14
- Brüstungen 16
- Büros 13
- Dachdurchbrüche 17
- Dachdurchbrüche - Dorfzone 4
- Dacheinschnitte - Dorfzone 4
- Dachflächenfenster 15
- Dachform 17
- Dachgestaltung 17
- Dachgestaltung - Dorfzone 4
- Dachneigung 4, 17
- Definitionen 11
- Dorfkernzone 5
- Dorfzone
 - Dachdurchbrüche 4
 - Dacheinschnitte 4
 - Dachflächenfenster 4
 - Dachvorsprünge 4
 - Fassadenveränderungen 4
 - Vorplatzgestaltung 4
- Dorfzone 3, 5, 16, 17, I
 - Abweichungen 4
 - Balkone 4
 - Dachaufbauten 4
 - Dachgestaltung 4
 - Fachberatung 4
- Düngung 7
- Ein- und Zweifamilienhäuser 5
- Einbaugrösse 4
- Einfriedigungen
 - Entlang Baugebietsgrenze 12
- Einfriedigungen 12, 17, II
 - ausserhalb Baugebiet 12
- Einwirkungen 18
- Einzäunungen 8
- Einzelbäume 9
- Eiteberg 7
- Empfindlichkeitsstufe 3, 10, 19
- Erdgeschosse gewerblich genutzt 3
- Ersatzaufforstungen 6
- Erschliessung 2, 14
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 19
- Expertisen 20
- Fahrnisbauten 8
- Farbe 17
- Farbmuster 17
- Fassadengliederung 17
- Fenstergrössen 15
- Fertigstellung 18
- Firsthöhe 3
- Firstrichtung 17
- Form der Baumasse 17
- Freihaltezone 8
- Fundation 14
- Gänge 15
- Garagen 16
- Garageneinfahrten 13
- Garagenvorplatz 16
- Gartenbau 6
- Gartenflächen 15
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden
 - Bauten 12
- Gebäudehöhe 3
- Gebäuelänge 3
- Gebühren 20
- Geländer 16
- Geltungsbereich 1
- Geruch 19
- Geschosshöhe 3
- Geschosszahl 13

- Geschützte Gebäude 9
- Gestaltungsplan 2, 5
- Gewerbe 5, 13
- Gliederung der Baumasse 17
- Grenz- und Gebäudeabstand 11
- Grenz- und Gebäudeabstände 14
- Grenzabstand 3, 11, 12
- Grünflächenziffer 3, 11
- Grünzone 6
- Hagelschutznetze 8
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
- Handläufe 16
- Handwerks- und Gewerbetriebe 13
- Hauseingänge 13
- Hecken 9
- Herrerebe 7
- Hochstamm bäume 11
- Hochstammobstbestand 9
- Hydranten 14
- innere Aufstockung 6
- Inventare 2
- Ipsmüli 8
- Isolation 14
- Kabelverteilkasten 14
- Keller 15
- Kleinbetriebe 13
- Kochnischen 15
- Kommissionen 20
- Konstruktion 14
- Läden 13
- Lampen 14
- Landschafts- und Ortsbildschutz 8
- Landschaftsschutzzone 8
 - Bienenhäuschen 8
 - Einzäunungen 8
 - Fahrnisbauten 8
 - Hagelschutznetze 8
 - Terrainveränderungen 8
 - Weideunterstände 8
- Landwirtschaft 4
- Landwirtschaftszone 6, 10
 - Bauten 6
 - Empfindlichkeitsstufe 6
 - Gebäudehöhe 6
 - Grenzabstand 6
- Lärm 19
- Lärmschutz 19
- Lärmvorbelastung 19
- Laubwaldgebiet 8
- Leitungsmaste 14
- Magerwiesen 11
- Material- und Farbmuster 4
- Materialabbauzone 10
- Materialangaben 17
- Materialwahl 17
- Mauern ausserhalb des Baugebietes 12
- Mehrfamilienhäuser 5, 15, 16
 - Grenzabstand 11
- Mischzone 5
- Modelle 17
- Naturobjekte 9
- Naturschutzzone Eiteberg 8
- Naturschutzzone Reussshalde 8
- Naturschutzzone Schafberg 8
- Naturschutzzonen im Kulturland 7
- Naturschutzzonen im Wald 7
- Nebenräume 15
- Nitratzonenreglement 6
- Orts- und Landschaftsbild 11
- Ortsbildschutz 17
- Parkplätze - Anordnung 16
- Personenunterstände 14
- Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel 9
- Privatwald 7
- Prüfung von Gesuchen 20
- Rand des Baugebietes 17, 18
- Rauch 19
- Raumhöhe 15
- Raummasse 15
- Reiheneinfamilienhäuser 5
- Rekultivierungsplan 10
- Richtlinien zum Naturschutz 7
- Richtpläne 2
- Ruinen 18
- Russ 19
- Schutzobjekte 9
- Schutzzonen 7
- Sicherheit 14
- Siedlungsentwicklung 2
- Sondernutzungsplan 2
- Spielplätze 16
- Staffelung der Baumasse 17
- Staub 19
- Stellung 17
- Strahlen 19
- Strassen - Benennung 14
- Strassenbezeichnung 14
- Strassennumerierung der Bauten 14
- Strassenraum 17
- Stützmauern 12, 18, II
 - Strassenabstand 12
- Terrain- und Umgebungsgestaltung 17
- Terraingestaltung 18
- Terrainsicherungen 18
- Terrainveränderungen 7, 8, 18
- Terrassenflächen 15
- Treppen 15
- Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 17
- Übergeordnetes Recht 1
- Umbruch 7
- Umgebungsarbeiten 18
- Umgebungsgestaltung 5
- Umgebungsplan 4, 5, 6, 17
- Umweltschutz 18
- Untergeschoss 13
- Verfahren 20
- Verfahrenskosten 20
- Verkehrs- und Werkleitungstafeln 14
- Vollgeschosse 3
- Vollzug 20
- Vollzug Naturschutz 19
- Vollzugskontrollen 20
- Volumenschutz 9
- Waldrand 9
- Waldwirtschaftsplan 7
- WC 15

Weideunterstände	8	Wohnzonen	5
Wiederherstellung vorschriftswidriger Bauten	18	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3, 5
Wintergärten	11	Zonenübersicht	3
Wohn- und Gewerbezone	3, 5	Zonenvorschriften	3
Wohnhygiene	15	Zwischenklimazonen	11
Wohnzone	3		
