



**GEMEINDE
MANDACH**

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

Gemäss § 15 BauG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich	
1.1 Geltungsbereich/Zweckartikel	1
1.2 Übergeordnetes Recht	1
2. Raumplanung	1
2.1 Bauzonenplan/Kulturlandplan	1
2.2 Planungsgrundsätze	2
2.3 Sondernutzungsplanung	2
2.4 Weitere Planungsinstrumente	2
3. Zonenvorschriften	2
3.1 Bauzonen	6
3.2 Landwirtschaftszone	7
3.3 Schutzzonen	9
3.4 Überlagerte Schutzzonen	9
3.5. Schutzobjekte	10
4. Definitionen	11
4.1 Ausnutzungsziffer	11
4.2 Arealüberbauungen	12
4.3 Gewerbe	12
4.4 Abstände	12
5. Bauvorschriften	14
5.1 Erschliessung	14
5.2 Technische Bauvorschriften	15
5.3 Wohnhygiene	16
5.4 Ausstattung	16
6. Schutzvorschriften	17
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	19
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	19
7. Vollzug und Verfahren	19
8. Schluss- und Übergangsbestimmung	20

Anhang

Baugebührenreglement

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich/Zweckartikel

§ 1

- 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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

- Übergeordnetes 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 Bauzonenplan/Kulturlandplan

§ 3

- Nutzungspläne Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1: 5'000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen im kleineren Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

2.2 Planungsgrundsätze

§ 4

- Siedlungsentwicklung Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

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

³Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 8

Dorfzone

¹Die Dorfzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 44 massgebend.

²Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vgl. § 26) und Landwirtschaft.

³Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁵Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

Dachgestaltung

⁶Die 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 in der Regel mit Ziegeln einzudecken. In begründeten Fällen (zum Beispiel landwirtschaftlich genutzte Betriebsbauten) kann auch roter oder brauner Eternit verwendet werden.

⁷Dachaufbauten sind in § 45 geregelt. Zugelassen sind einzelne Schleppegauben oder Giebellukarnen. Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss –senkrecht gemessen– mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang 3). Einzelne Dachflächenfenster, Glasziegel sowie Sonnenkollektoren können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Fassaden

⁸Für die Fassadengestaltung ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Abweichungen sind in begründeten Fällen gestattet. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch das Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u. ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatig unterteilte Fenster gestattet. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.

Umgebung

⁹Strassenseitig 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.

Abweichungen

¹⁰Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

Volumenschutz

¹¹Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, dürfen bestehende, dorftypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen.

¹²Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln auf den Dächern ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln an Aussenwänden oder auf dem Terrain ist bewilligungspflichtig. Bei der Wahl des Standorts ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelanlagen untersagen, sofern eine Gemeinschaftsanlage möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

¹³Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

§ 9

Wohnzonen

¹Die Wohnzone W2 dienen dem Wohnen und ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²Die Dachneigung hat 15° bis 45° zu betragen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zur Neigung des Hauptdaches bewilligen.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe (vgl. § 26) sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

²Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 12

- Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Reglementes für die Quellschutzzonen (Anhang 2).
- ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind pro einzelne Anlage zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 13

- Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt.
- Standort, Gestaltung ²Alle Bauten und Anlagen sind nur an Standorten zugelassen, die landschaftsverträglich sind. Sie müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.
- Baumasse ³Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden 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.
- ⁴Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen möglich sind.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Unterhalt und
Pflege

¹Schutzzonen 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.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

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

Stoffverordnung

²Die Verwendung von Dünger-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Hecken und Feldgehölzen ist verboten.

Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden.

Böschungen,
Feldraine und
Weiden

³Das flächenhafte Abbrennen von Böschungen, Feldrainen und Weiden ist verboten (Art. 18, Abs. 1 JSG).

§ 15

Naturschutzzonen
Kulturland

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere von kantonaler Bedeutung.

²Der Kulturlandplan scheidet folgende Gebiete als Naturschutzzone aus:

- Schlingghell
- Oelberg
- Rütönen
- Neurebhalde

³Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴Bewässerung, Aufforstung und Beweidung sind nicht gestattet.

⁵Das Betreten der Naturschutzzone mit Sportgeräten, wie Deltaseglern, Gleitfallschirmen, Mountainbikes und dgl., das Lagern, sowie das Laufenlassen von Hunden ist untersagt.

§ 16

Artenreiche Heuwiese

¹Artenreiche Heuwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen.

²Die Bewirtschaftung der artenreichen Heuwiesen beschränkt sich auf Heu- und Emdschnitt. Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist zulässig (keine Dauerweide).

³Das Ausbringen von Flüssigdünger (Jauche, Klärschlamm, etc.) und Stickstoff-Mineraldünger ist nicht erlaubt. Für den Schutz der Landschaft gelten die Bestimmungen von § 18 Abs. 1 und 3.

§ 17

Besondere Waldgebiete

¹Die im Nutzungsplan bezeichneten besonderen Waldgebiete zeichnen sich durch seltene Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Die Verjüngung der Bestände ist mit standortsheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. Absterbende und tote Bäume sollten in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände (Baumlänge) zu Strassen und andern Bauten zu beachten.

²Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
E	Eichenwald	- Erhalt von alten Eichen und Buchen - wo möglich Förderung von Eichen und Buchen
O	orchideenreicher Föhrenwald	- periodische Mahd offener Teilflächen (besondere Pflege nach Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Kanton)
P	Wald mit besonderen Pflanzen	- Erhalt durch spezielle Pflege (nach Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Kanton im Rahmen eines Pflegeprojektes)

³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald sind entsprechende Pflegeprojekte zu verfassen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschaftsschutzzone

¹Die 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.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12.

³Kleinere 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

§ 19

Hecke, Feld- und Ufergehölze

¹Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

²Sie sind zu pflegen, allenfalls abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hecken in und an Weiden müssen nicht ausgezäunt werden.

³Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 20

Waldrand

¹Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchschicht) sind die biologisch besonders wertvollen Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

§ 21

Natur- und Kulturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden.

²Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).

§ 22

Obstbaumbestände

¹Das Landschaftsbild wird wesentlich von Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

§ 23

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Anhang aufgeführten und im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

²Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen

4.1 Ausnützungsziffer

§ 24

Ausnützungsziffer

¹Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden Räume im Dach- und Untergeschoss nicht angerechnet.

²Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt maximal 15 % der Bruttogeschossfläche.

4.2 Arealüberbauungen

§ 25

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in der Zone W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche = NBF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt;

Zone	W2
Minimale NBF (Richtwert)	2'000 m ²
Max. AZ	0.60

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

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.

4.3 Gewerbe

§ 26

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

4.4 Abstände

§ 27

- Abstand gegenüber dem Kulturland
- ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.
- ²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 28

- Ungleichverteilung der Grenzabstände
- ¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.
- ²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 29

- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten
- ¹Wenn 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.

§ 30 (Anhang 4)

- Strassenabstand ¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.30 m haben gegenüber Gemeindestrassen 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, mindestens jedoch um 60 cm.
- Böschungen ²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

§ 31 (Anhang 4)

- Einfriedungen ¹Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.
- ²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.
- ³Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.
- ⁴Zum Bau und Unterhalt von Einfriedungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, nicht jedoch zur Unzeit und gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

§ 32 (Anhang 4)

- Stützmauern ¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 33

Benützung von Privateigentum

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

²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 34 (Anhang 5)

Ein- und Ausfahrten

¹Ein- 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.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 35

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 36

Energiesparmassnahmen

¹Der 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.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 37

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.

§ 38

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
Raumhöhe
- Vollgeschoss
- Dachgeschoss

mind. 2.30 m
mind. 2.30 m auf mind. 5 m²
Fläche

Fensterfläche (Lüftungsfläche)

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Dachflächenfenster werden mit 130 % angerechnet

Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum
- pro Wohnung

mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

	Keller	
	- für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m ²
	- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich
Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
	³ Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.	
Gänge und Treppen	⁴ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).	
Geländer, Brüstungen und Handläufe	⁵ Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.	

§ 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

§ 40

Anordnung der Parkplätze	¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
	² Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

§ 41

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

§ 42

Spielplätze	Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.
-------------	---

§ 43

Entsorgungsplätze Bei Mehrfamilienhäusern sind die nötigen Entsorgungsplätze für die getrennte Abfallentsorgung vorzusehen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 44

Ortsbildschutz 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, Einfriedungen.

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 unterbreiten;
- c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten.

§ 45

Dachgestaltung

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

²Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

³In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 8 Abs. 6 und 7.

§ 46

Aussenraum-gestaltung

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

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

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁴Die 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

⁵Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen und innert 1 Jahr zu vollenden.

§ 47

Ruinen, Baulücken

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

- Baufällige Gebäude ²Bei baufällig gewordenen Gebäuden, welche die Sicherheit der Bevölkerung durch Einstürze, ungesicherte Treppen und Balkone, instabile Mauern etc. gefährden, kann der Gemeinderat folgende Massnahmen auf Kosten des Eigentümers verfügen:
- a) Sicherung der baufälligen Gebäudeteile
 - b) Absperrung des gefährdeten Geländes
 - c) Beseitigung der Gefahrenursache
 - d) Abbruch des Gebäudes

6.2 Umweltschutz

§ 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.
- 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.

7. Vollzug und Verfahren

§ 49

- Zuständigkeit ¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.
- ²Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 50

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 51

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) die Bauordnung vom 18. Dezember 1984
c) die Nutzungsordnung vom 3. Dezember 1996

Beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. November 1999

Der Gemeindeammann:
Martin Keller

Die Gemeindegemeinschafterin:
Regula Casanova

Genehmigt vom Regierungsrat an der Sitzung vom 19. April 2000

Im Auftrag des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber:
Marc Pfirter

Anhang

Geschützte Objekte

Geologische Objekte

3.8.1	Geologischer Aufschluss	Rotberg/Kantonsstr.
3.8.2	Felshöhle	Tal/Mühle
3.9.1	Kiesgrube/geologischer Aufschluss	Tal südlich Etwil
3.9.2	Kiesgrube/geologischer Aufschluss	Im Buech

Naturobjekte

2.3.1	Tümpel im Wald	Ebni
2.3.2	Weiher im Wald	lfang
2.4.1	Quellen/Winkelbrünndli	Winkeln
3.7.2	Linde	Rastplatz Erlen

Kulturobjekte

3.10.2	Trockenmauer im Wald	Mühletal-Hirzige
4.2.15	Alter Grenzstein (Bernerstein)	Auenacher
4.2.17	Gedenkstein Aktivdienst	Rotberg
4.2.20	Alter Grenzstein (Bernerstein)	Langmarkstein
4.2.21	Alter Grenzstein (Bernerstein)	Rotberg/Nassberg
4.2.22	Alter Grenzstein (Bernerstein)	Oberholz
4.2.23	Alter Grenzstein (Bernerstein)	Obberüti/Roggebüel

Gebäude mit Substanzschutz

Inv. Nr.	Objekt, Strasse	Geb.-Nr.	Parz. Nr.
901	Ref. Pfarrkirche, Hauptstrasse	30	115
902	Pfarrhaus, Hauptstrasse 35	35	121
903	Ehem. Pfarrscheune und Waschhaus, Hauptstrasse 35	36,37	121
904	Wohnhaus „Meierhof“, Oberdorf 161	61 A,B	34,35
905	Bauernhaus, Schattengasse 7	7	102
906	Ehem. Bauernhaus, Schattengasse 2	2	105
908	Alte Trotte, Trottenmatte		167

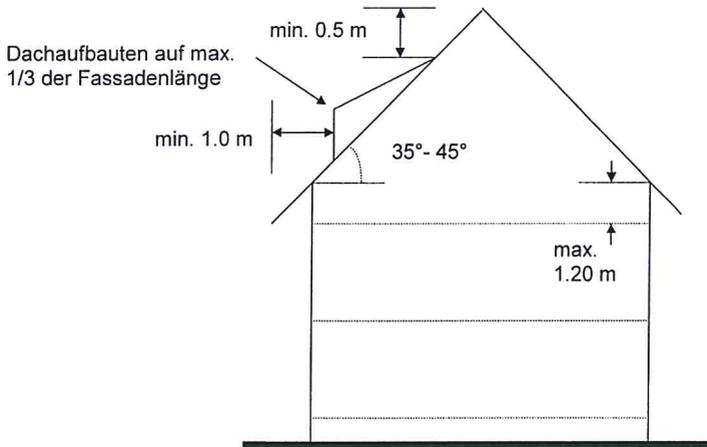
Quell- und Grundwasserschutzzonen

- Quellen Mühle, Schutzzonenreglement und –plan, 13.11.92, rechtskräftig verfügt

Die im Reglement aufgeführten Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen können auf der Gemeinde eingesehen werden

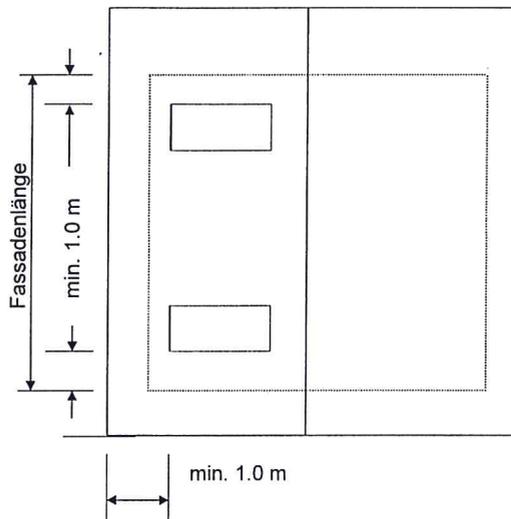
Dorfzone D

Ansicht



Draufsicht

Dachaufbauten auf max.
1/3 der Fassadenlänge



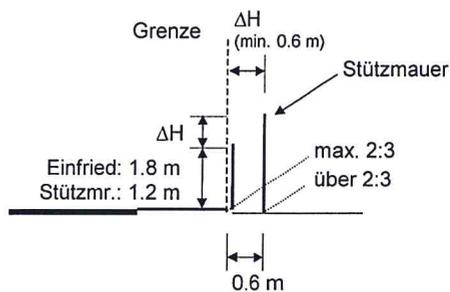
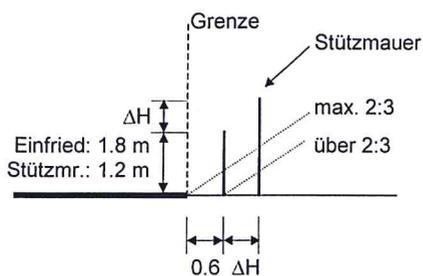
Abstände

Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Inv. Nr. Objekt, Strasse

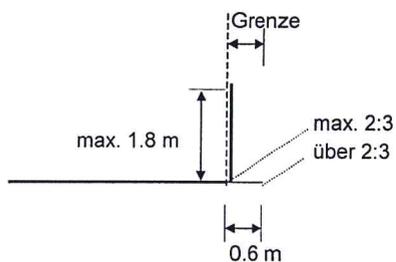
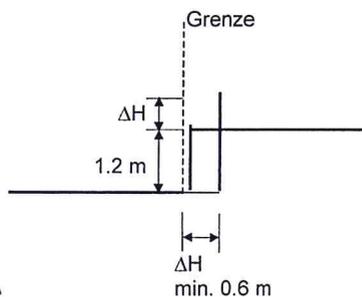
Geb.-Nr. Parz. Nr.



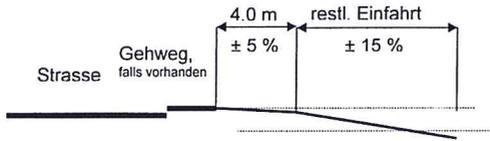
Abstände zwischen privaten Grundstücken

Stützmauern

Einfriedungen und Böschungen



Ein- und Ausfahrten



Die Einwohnergemeinde Mandach erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 20 Abs. 2 lit. 1 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt GG) vom 19. Dezember 1978 folgendes

Baugebührenreglement

1. Baugesuchsgebühren

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuche um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Für beschwerdefähige Vorentscheide:

1 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung

b) Für bewilligte Baugesuche:

- 1.5 ‰ der berechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 100.-
- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 50.-

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

c) Für abgelehnte Baugesuche:

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche.

2. Brandschutzgebühren

Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Brandschutzgesuchen und für Brandschutzkontrollen pro Gesuch bzw. Gebäude oder Anlage die nachfolgenden Gebühren, deren Höhe sich im einzelnen nach dem erforderlichen Verwaltungsaufwand richtet:

a) Gesuche um Erteilung von Brandschutzbewilligungen:

Fr. 60.- bis Fr. 1'200.-

b) Kommunale Baukontrolle bei Feuerungsanlagen

Fr. 60.- bis Fr. 300.-

c) Abnahmekontrollen:

Fr. 60.- bis Fr. 300.-

d) Feuerschau:

- Ausserordentliche Kontrollen: Fr. 60.- bis Fr. 300.-

3. Vollzug Energiesparmassnahmen

Der Gemeinderat erhebt für den Vollzug der Energiegesetzgebung pro Gesuch bzw. Gebäude oder Anlage die nachfolgenden Gebühren:

- a) Baubewilligungsverfahren: nach Aufwand
- b) Baukontrollen: nach Aufwand

4. Publikation, Kontrollen

Die Kosten für Publikation, Profilkontrolle usw. sind von der Bauherrschaft zu ersetzen.

5. Zusätzliche Aufwendungen

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden wegen Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind diese in jedem Falle durch die Bauherrschaft zu ersetzen.

Der Aufwand der Gemeindeverwaltung durch Planänderungen ist in jedem Falle durch die Bauherrschaft zu ersetzen.

6. Spezielle Aufwendungen

Die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind durch den Bauherrschaft in jedem Falle zu ersetzen.

7. Zivilschutz

Die Kosten für die Behandlung von Schutzraumgesuchen und der Abnahme der Räume sind durch die Bauherrschaft in jedem Falle zu ersetzen.

8. Benutzung von öffentlichen Eigentum

Für die vorübergehende Benutzung des öffentlichen Eigentums ist eine Gebühr von Fr. 1 / m² / Monat, mindestens jedoch Fr. 50.- zu entrichten.

Gemeinde Mandach

Anhang zum Baugebührenreglement

Gebührenreglement der Gemeinde Mandach für den administrativen Aufwand, verursacht durch die durch das Servicegewerbe durchgeführten Kontrollen nach Luftreinhalte-Verordnung der Öl- und Gasfeuerungen mit einer Feuerungswärmeleistung von weniger als 1 MW

vom 01. August 2015

Die Einwohnergemeinde Mandach,

gestützt auf die §§ 30 Abs. 3 lit. b und 37 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) vom 4. September 2007¹

beschliesst:

§ 1 Gebühr bei Kontrollen durch das Servicegewerbe

¹ Die für die Kontrolle durch das zugelassene Servicegewerbe entstehenden administrativen Kosten beim amtlichen Feuerungskontrollleur und der Gemeindeverwaltung werden in geeigneter Weise den Anlagebetreibern überbunden.

² Die Gebühr für diesen Aufwand muss kostendeckend sein und beträgt zurzeit Fr. 43.00 exkl. MWSt.

³ Der Gemeinderat kann die Administration extern vergeben.

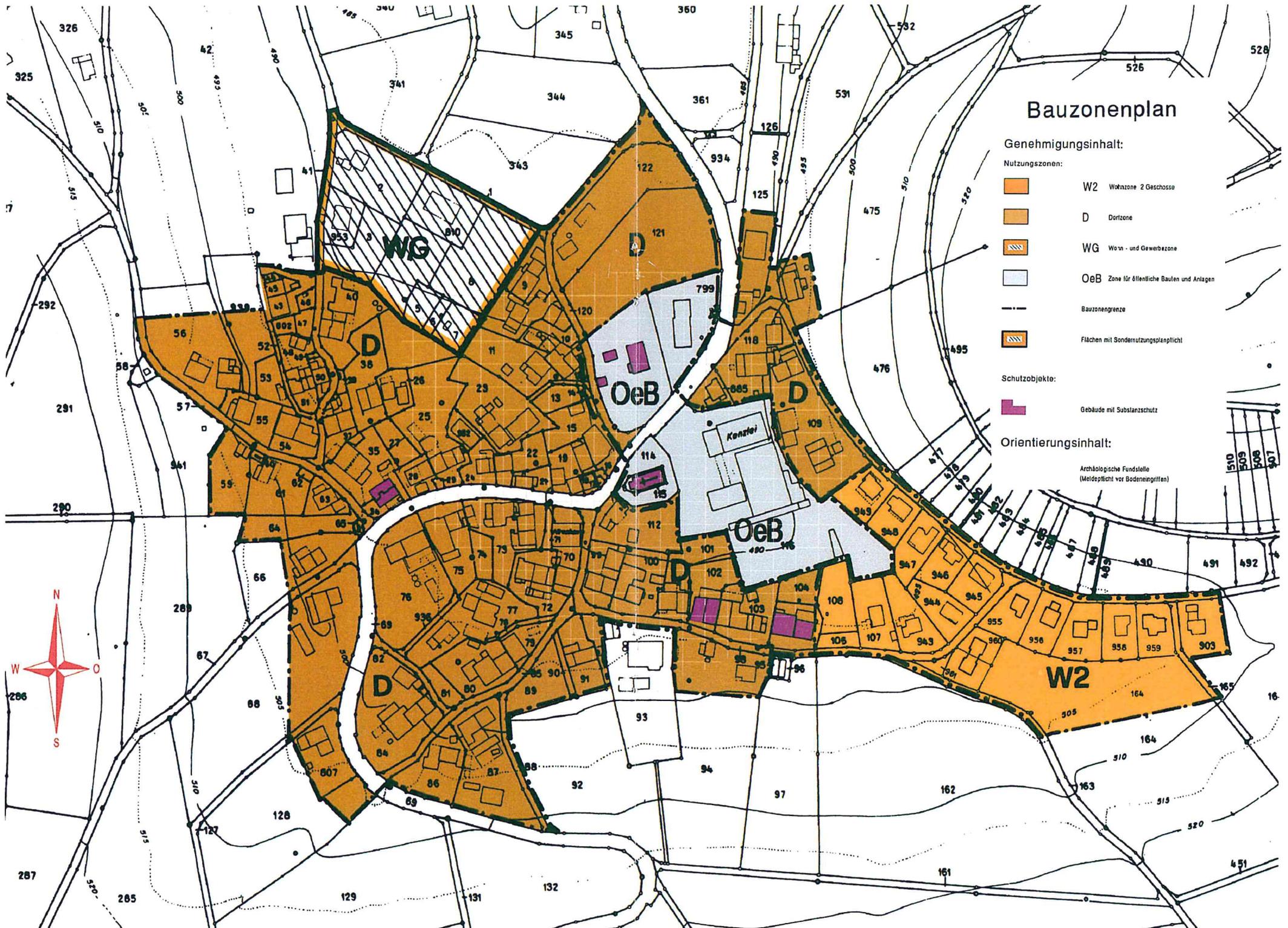
⁴ Der Gemeinderat kann allfällige Gebührenanpassungen vornehmen.

§ 2 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 01. August 2015 in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. Juni 2015

NAMENS DES GEMEINDERATS



Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

Nutzungszone:

- W2 Wohnzone 2 Geschosse
- D Dorfzone
- WG Wohn- und Gewerbezone
- OeB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Bauzongrenze
- Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht

Schutzobjekte:

- Gebäude mit Substanzschutz

Orientierungsinhalt:

- Archäologische Fundstelle
(Meldepflicht vor Bodeneingriffen)

