

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 20. Juni 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

J. Stalder

S. Jung

Genehmigung durch den Grossen Rat: 28. Oktober 1997

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
	<u>1. Geltungsbereich</u>	
1	Geltungsbereich	1
2	Übergeordnetes Recht	1
	<u>2. Raumplanung</u>	
3	Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
4	Sondernutzungsplanung	1
5	Weitere Pläne, Inventare	2
	<u>3. Zonenvorschriften</u>	
6	Bauzonen; Lärmvorbelastete Flächen; Bauweise	2
7	Dorfkernzone DK	3
8	Dorfzone D	3/4
9	Wohn- und Gewerbezone WG3	4
10	Wohn- und Gewerbezone WG2	4
11	Wohnzone W3	5
12	Wohnzone W2	5
13	Einfamilienhauszone EF	5
14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	5
15	Gewerbezone GE	5/6
16	Industriezone I	6
17	Landwirtschaftszone	6
18	Bauten in der Landwirtschaftszone	6/7
19	Naturschutzzone	7
20	Artenreiche Heuwiesenzone	7
21	Uferschutzzone	7
22	Besonderer Waldstandort	8
23	Landschaftsschutzzone	8
24	Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz, Einzelbaum	8
25	Hochstamm-Obstbäume	8
26	Waldrand	9
27	Übrige Natur- und Kulturobjekte; Umgebungsschutz bei Denkmalobjekten	9
28	Spezialzone (Landwirtschaftszone II)	9
29	Übergangszone	9
30	Übriges Gebiet	9
	<u>4. Definitionen</u>	
31	Ausnutzungsziffer	10
32	Gewerbe	10
33	Untergeschoss	10
34	Abstände gegenüber dem Kulturland	10
35	Ungleichverteilung der Grenzabstände	10
36	Klein- und Anbauten; Tiefbauten	11
37	Einfriedungen	11
38	Stützmauern	11
39	Zonenzulässigkeit	11

§		Seite
	<u>5. Bauvorschriften</u>	
40	Benützung von Privateigentum	11/12
41	Allgemeine Anforderungen	12
42	Brandruinen, Baulücken	12
43	Energiesparmassnahmen	12
44	Ausrichtung der Wohnungen	12
45	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume für Neubauten	13
46	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	13
47	Velos, Kinderwagen	13
48	Spielplätze	13
	<u>6. Schutzvorschriften</u>	
49	Ortsbildschutz	14
50	Aussenraumgestaltung	14
51	Materialablagerungen	14/15
52	Einwirkungen	15
53	Lärmschutz	15
	<u>7. Vollzug, Verfahren</u>	
54	Zuständigkeit	15
55	Gebührenreglement	16
56	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	16
	<u>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</u>	
57	Aufhebung bisherigen Rechts	16
	<u>9. Anhang</u>	
	Verzeichnis der geschützten Natur- und Kulturobjekte	17/18

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungs- Bereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet</p>
----------------------	---

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Über- geordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>
------------------------------	---

2. Raumplanung

2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 3

Verdichtung und Siedlungs- erneuerung	Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.
---	---

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sonder- nutzungs- planung	Die im Bauzonenplan bandiert und als 2. Etappe bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.
---------------------------------	---

2.3 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 5

- Weitere Pläne ¹ Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.
- Inventare ² Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse max.	Ausnutzung max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäuelänge max.	Grenzabstand klein min. gross min.		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
Dorfkernzone	DK dunkelbraun								III	§ 7
Dorfzone	D braun	(2)	(0,55)	(7 m)	(12 m)		(4 m)		III	§ 8
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	3	0,65	10,5 m	13,5m		5 m		III	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0,5	8 m	11 m		4 m		III	§ 10
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,6	9,5 m	12,5m	40 m	5 m	10 m	II	§ 11
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,45	7,5 m	10,5m	30 m	4 m	8 m	II	§ 12
Einfamilienhauszone	EF gelb	2	0,4	7,5 m	10 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 13
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA grau			9,5 m					§ 14	§ 14
Gewerbezone	GE violett			9 m	12 m		5 m		III	§ 15
Industriezone	I blau			15 m					IV	§ 16

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten (exkl. Ersatzbauten) als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Lärmvorbelastete Flächen

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Bauweise

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

Dorfkernzone DK

§ 7

Zweck	¹ Die Vorschriften der Dorfkernzone DK bezwecken die Erhaltung und wo dazu Anlass besteht die Ergänzung der baulichen Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortskernes. Dies betrifft für das Ortsbild wichtige Einzelgebäude wie auch Gebäudegruppen und Freiräume.
Nutzung	² Es sind Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten zulässig.
Eingliederungspflicht	³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen.
Dachgestaltung	⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind in der Regel nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 45° Dachneigung zulässig. Beim Ausbau des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten und Verglasungen dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen. Bei Bauernhäusern ist für die Ermittlung der Gebäudelänge der Wohnteil massgebend. Unausgebaute Scheunen und Ställe sind dabei nicht mitzurechnen. Liegende Dachfenster bis 1,0 m ² Rohlicht können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
Freiräume	⁵ Die bestehenden, strassenseitigen Freiräume mitsamt markanten Bäumen, Baumgruppen und Vorgärten, sind in der Regel zu erhalten oder bei Neuanlagen sinngemäss zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.
Bauweise	⁶ Die offene Bauweise ist die Regel. Stellung von Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Erfordernisse, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt. Bestehende Altbauten sollen erneuert und ausgebaut (Umnutzung) werden. Der Abbruch von Gebäuden, die für das gute Ortsbild mitbestimmend sind, wird nicht bewilligt. Ein Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe kann der Gemeinderat ausnahmsweise bewilligen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartements ¹ vorbehalten (§ 63 BauG).
Meldepflicht	⁷ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

Dorfzone D

§ 8

Zweck	¹ Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung von Dorfteilen mit Altbausubstanz.
Nutzung	² Es sind Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten zulässig.
Eingliederungspflicht	³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.

¹ heute Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)

Dach- gestaltung	<p>⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind in der Regel nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 45° Dachneigung zulässig. Beim Ausbau des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Verglasungen dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen. Bei Bauernhäusern ist für die Ermittlung der Gebäudelänge der Wohnteil massgebend. Unausgebaute Scheunen und Ställe sind dabei nicht mitzurechnen. Liegende Dachfenster bis 1,0 m² Rohlicht können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.</p>
Bauweise	<p>⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartements¹ vorbehalten (§ 63 BauG). Die Eingliederungspflicht gemäss § 8 Abs. 3 BNO geht den baulichen Richtwerten vor.</p> <p>⁶ Für Bauten mit Wohnungen legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis zu 8 m fest, für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.</p>
Meldepflicht	<p>⁷ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.</p>

§ 9

Wohn- und Gewerbezone WG3	<p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist bestimmt für Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbebetriebe und Wohnungen. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Sarmenstorf.</p> <p>² Für reine Wohnbauten und Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnungen) legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis max. 10 m fest, für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.</p>
---------------------------------	--

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG2	<p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist bestimmt für Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbebetriebe, Landwirtschaftsbetriebe und Wohnungen. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Sarmenstorf.</p> <p>² Für reine Wohnbauten und Bauten mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnungen) legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis max. 8 m fest, für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.</p>
---------------------------------	--

¹ heute Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)

§ 11

Wohnzone W3 Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und zusammengebaute Einfamilienhäuser ab vier Einheiten. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

§ 12¹

Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser, Terrassenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

² Für die exponierte Hanglage im Chaibenwinkel (im Bauzonenplan mit Raster dargestellt) ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Es ist auf eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild zu achten.

§ 13¹

Einfamilienhauszone EF ¹ Die Einfamilienhauszone EF ist bestimmt für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Terrassenhäuser bis zu 4 Einheiten. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

² An exponierten Hanglagen im Chilewinkel und Spieldruckenwinkel (im Bauzonenplan mit Punktraster dargestellt) ist auf eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild zu achten. Der Gemeinderat kann auf die Gebäudestellung und die Gestaltung Einfluss nehmen und sofern notwendig die max. Gebäude- und Firsthöhe reduzieren. Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung zu unterbreiten.

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA

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

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Die Zone OEBA im Gebiet Büelmoos (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) ist für Sportplätze und dazugehörige Infrastrukturbauten bestimmt.

⁴ Die Empfindlichkeitsstufen werden wie folgt zugewiesen:

ES II: Areale Schulanlage Gemeindehaus Mehrzweckhalle / Kirche Friedhof / Altersheim

ES III: Areale Sportplatz Büelmoos / Kläranlage

§ 15

Gewerbezone GE

¹ Die Gewerbezone GE ist für kleinindustrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Sarmenstorf. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal und Betriebsinhaber zulässig.

¹ Änderung laut Gemeindeversammlungsbeschluss 21.11.2003, Genehmigung Regierungsrat 22.03.2004

² In der Gewerbezone Weiher (im Bauzonenplan mit Kreuzraster dargestellt) ist die Nutzungsart auf Pferdehaltung (Reithalle, Stallungen, Nebenräume) beschränkt.

³ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

⁴ Gegenüber Wohnzonen und Zonen im Kulturland ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.

§ 16

Industriezone I

¹ Die Industriezone I ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Sarmenstorf. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal und Betriebsinhaber zulässig.

² Grenz- und Gebäudeabstände werden durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

³ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

⁴ Entlang der Zonenabgrenzung zum Kulturland ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

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

⁴ Die mit A bezeichneten Gebiete stehen für eine mögliche spätere Aufforstung zur Verfügung.

§ 18

Bauten in der Landwirtschaftszone

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.

² Für neue 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19

Naturschutzzone

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

² Der Kulturlandplan scheidet folgende Gebiete als Naturschutzzone aus:

- Munileh (Magerwiese)
- Unter Langenmoos (Feuchtbiotop)

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung, Umbruch, Aufforstung sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen. Im Munileh ist die Nutzung als Heuwiese gestattet, der 1. Schnitt hat jedoch frühestens im Juli zu erfolgen.

§ 20

Artenreiche Heuwiesenzone

Im Haselhölzli soll der Bereich der Quellfassung zu einer artenreichen Heuwiese zurückgeführt werden. Der Pflanzenbestand darf weder durch Aufforstungen, Beweidung, Umbruch, Bewässerung, Düngung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Eine Neupflanzung von Hecken ist erwünscht. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, der 1. Schnitt hat jedoch frühestens in der 2. Junihälfte zu erfolgen.

§ 21

Uferschutzzone

¹ Die im Nutzungsplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits des Gewässers einen Landstreifen von 4 m ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand. Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie begrenzt. Bei bestehenden innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Strassen, Stützmauern usw.) ist die äussere Schutzonenabgrenzung durch diese bestimmt.

² Innerhalb der Uferschutzzone sind untersagt: Bauvorhaben jeglicher Art, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen, die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten ausgenommen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese oder Weide, sofern zum Schutz der Ufervegetation ein Zaun erstellt wird, genutzt werden.

§ 22

Besonderer
Waldstandort

Die im Kulturlandplan mit W bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen, bzw. umzuwandeln.

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 23

Landschafts-
schutzzone

¹ 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.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 17 Abs. 1.

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

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Hecken,
Feldgehölz,
Ufergehölz,
Einzelbaum

¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) und Einzelbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Natürliche Abgänge von geschützten Einzelbäumen sind zu ersetzen.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

§ 25

Hochstamm-
Obstbäume

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie deren Pflege unterstützen.

§ 26

Waldrand	Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die dafür geeigneten Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.
----------	--

§ 27

Übrige Natur- und Kulturobjekte	<p>¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).</p> <p>² Bauten, die als Kulturobjekte bezeichnet sind und nicht unter Denkmalschutz stehen, dürfen im Rahmen der Zonenvorschriften um- und ausgebaut werden, wobei auf die Objektqualität Rücksicht zu nehmen ist. Bei Bauernhäusern darf der Scheunenteil ausgebaut werden, wobei die Gesamtheit und Zweiteiligkeit (Wohnhaus-Scheune) der Baute in der Raumaufteilung und der äusseren Gestaltung weiterhin klar zum Ausdruck kommen muss.</p>
Umgebungsschutz bei Denkmalobjekten	<p>³ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement¹ zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.</p>

3.6 Spezialzonen im Kulturland

§ 28

Spezialzone „Sandgrube“	<p>¹ Die Spezialzone (Landwirtschaftszone II) ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung bestimmt.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. § 18 Abs. 1 u. 2 gelten sinngemäss. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
-------------------------	--

§ 29

Übergangszone	<p>¹ Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.</p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
---------------	--

§ 30

Übriges Gebiet	<p>¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Übriges Gebiet bezeichnet.</p> <p>² Die Vorschriften für die Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.</p>
----------------	---

¹ heute Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS)

4. Definitionen

4.1 Ausnützungsziffer

§ 31

Ausnützungsziffer

Dachgeschossflächen unter 2.00 m lichter Raumhöhe werden der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

4.2 Gewerbe

§ 32

Gewerbe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

4.3 Geschosse

§ 33

Untergeschoss

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis 1/3 der Fassadenlänge, mindestens aber bis 6 m zulässig.

4.4 Abstände

§ 34

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.

² Dieser Grenzabstand kann durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2 m reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Sind der Eigentümer des Bau- und des Kulturlandes identisch, ist die Reduktion des Grenzabstandes auf 2 m ohne weiteres möglich.

§ 35

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 36

Klein- und
Anbauten,
Tiefbauten

¹ Die maximale Firsthöhe für Klein- und Anbauten (§ 18 ABauV) beträgt 4.50 m.

² Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

§ 37

Einfriedungen

¹ Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.60 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

² Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

³ Für Einfriedungen entlang von Gemeindestrassen gilt BauG § 111 Abs. 1 lit. c und d.

§ 38

Stützmauern

¹ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

² Stützmauern über 1.80 m Höhe sind nur zulässig, wenn es die Gelände- verhältnisse erfordern.

³ Für Stützmauern entlang von Gemeindestrassen gilt BauG § 111 Abs. 1 lit. c und d sinngemäss.

4.5 Arealüberbauungen

§ 39

Zonen-
zulässigkeit

Arealüberbauungen nach § 21 ABauV sind nur in den Zonen WG3, WG2, W3 und W2 und EF zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3 000 m² in den Zonen WG3, W3 und 2 000 m² in den Zonen WG2, W2 und EF aufweist.

5. Bauvorschriften

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 40

Benützung von
Privateigentum

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

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

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 des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 41

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 42

Brandruinen
Baulücken

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

§ 43

Energiesparmassnahmen

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

5.3 Wohnhygiene

§ 44

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.

§ 45

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenträume für Neubauten	Für Neubauten gelten nachstehende Masse: ¹ Wohn- und Schlafräume Raumgrösse mind. 10 m ² Raumhöhe - Vollgeschoss mind. 2.35 m - Dachgeschoss mind. 2.35 auf mind. 5 m ² Fläche Fenster Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftete Vorzone führen und geöffnet werden können. ² Nebenträume in Mehrfamilienhäusern Abstellraum/Schrankfläche - pro Wohnung mind. 3 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller - für jede Wohnung mind. 6 m ² ³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Ter- rassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dach- wohnungen). ⁴ In der Dorfkernzone und Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
---	--

§ 46

Bezug von Wohnungen und Arbeits- räumen	Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Si- cherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.
--	--

5.4 Ausstattung von Mehrfamilienhäusern

§ 47

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

§ 48

Spielplätze	Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern und Arealüber- bauungen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttoge- schossfläche zu betragen.
-------------	---

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 49

- Ortsbildschutz
- ¹ 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
- ² 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 verlangen oder 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.

§ 50

- Aussenraumgestaltung
- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch 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 Nötige zu beschränken.
- ² 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.
- ³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

§ 51

- Materialablagerungen
- ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen D, WG3, WG2, GE und I bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 52

- Einwirkungen
- ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

§ 53

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

7. Vollzug, Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 54

- Zuständigkeit
- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen.
- ² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Regionale Bauverwaltung Muri delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 55

Gebühren-
reglement

Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionalen Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 56

Vollzugsricht-
linien
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 57

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. März 1992
- b) die Ergänzung (Übergangszone) der Bau- und Nutzungsordnung vom 9. Juni 1995

9. ANHANG

Verzeichnis der geschützten Natur- und Kulturobjekte

Inventar Objekt Nr.	Flurname/Strasse	Objekttyp	Anmerkung
<u>Naturobjekt</u>			
7	Rietiberg	Weiher	
8	Weid	Feuchtgebiet	
23	Riedmüli	Baum	
50	Höhe-Langäcker	Baum	
63	Heidenhübelstein	Findling	
<u>Kulturobjekte:</u> () = Versicherungsnummer			
66	Büttikerstrasse (29) Büttikerstrasse 1 (27) Büttikerstrasse (30) Kaplaneiweg 2 (31)	Pfarrkirche Pfarrhaus Beinhaus Kaplanei	unter Denkmalschutz unter Denkmalschutz unter Denkmalschutz
67	Büttikerstrasse 15 (3)	Kapelle St. Wendelin	unter Denkmalschutz
68	Schlüsselackerstrasse (75)	Kapelle St. Anna	
69	Kreuzrain 2 (56)	Gasthof Ochsen	nur Hauptgebäude
70	Marktstrasse 34 (79)	Gasthaus z. Wilden Mann	unter Denkmalschutz
71	Kirchweg 13 (177)	Villa	
72	Marktstrasse (159)	Speicher	unter Denkmalschutz
73	Fahrwangerstrasse 18 (136)	Bauernhaus	unter Denkmalschutz
74	Hilfikerstrasse	Wegkreuz	
75	Hilfikerstrasse/Marktstrasse	do.	
76	Marktstrasse	do.	
77	Marktstrasse	do.	
78	Kreuzrain	do.	
80	Letten	Grenzstein	
83	Unter-Langenmoos	do.	
84	Unter-Langenmoos	do.	
85	Hinter-Langenmoos	do.	
88	Ober-Langenmoos	do.	
89	Vorderer Rietenberg	do.	
90	Seemlen	do.	

Inventar Objekt Nr.	Flurname/Strasse	Objekttyp	Anmerkung
91	Seemlen	Grenzstein	
92	Eichi	do.	
93	Eichi	do.	
94	Unter-Langenmoos	do.	
95	Murimoos (320)	Römervilla	unter Denkmalschutz
96	Zigi	Grabhügel	unter Denkmalschutz
97	Schlosshübel	Fliehbürg	
98	Seengerstrasse (156)	Wohnhaus	ohne Scheune unter Schutz K 252
99	Jurastrasse 2 (186)	Rest. Post / Wohnhaus	ohne Scheune unter Schutz K 252
100	Hilfikerstrasse 13 (168)	Bauernhaus	ohne Anbau Süd und Scheune (Neufest- legung dieser Teile erfolgt im Gestaltungs- plan) ¹ unter Schutz K 252
101	Hilfikerstrasse 8 (161 B)	Wohnhaus	ohne Scheune unter Schutz K 252
102	Fahrwangerstrasse 1 (118)	Rest. Adler	unter Schutz K 252
103	Mühleweg 2 (114)	"Mühli"	
104	Marktstrasse 7 (112)	Bauernhaus	unter Denkmalschutz ²
105	Marktstrasse 14 B (110 A)	Wohnhaus	
106	Alpinitweg 1 (108)	"Muetterlihus"	
107	Marktstrasse 22 (99)	Schulhaus	
108	Marktstrasse 11+13 (98 A+B)	Wohnhaus/Bäckerei	
109	Marktstrasse 24 (96)	Bauernhaus	
110	Schilligasse 2/4 (85/86/339)	Gebäudegruppe	
111	Marktstrasse 30 A+B (83)	Schmiede/Wohnhaus	
112	Im Zentrum 3 (60)	Bauernhaus	
113	Kreuzrain 1 (59)	Bauernhaus	
114	Kreuzrain 11 (41)	Gasthaus Kreuz	

* * * * *

¹ Änderung laut Gemeindeversammlungsbeschluss 21.11.2003, Genehmigung Regierungsrat 22.03.2004

² Änderung laut Beschluss Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) vom 12. Juli 2005