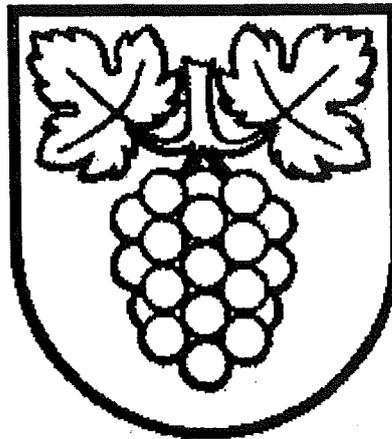


# GEMEINDE THALHEIM



## Bau- und Nutzungsordnung

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Einwohnergemeindeversammlung vom 19. August 2005 beschlossen worden.

Im Namen der Einwohnergemeindeversammlung:

Der Gemeindeammann:  
*Theodor Wernli*

Der Gemeindegemeinschreiber:  
*Rolf Wernli*

Genehmigung durch den Grossen Rat

Genehmigt am:

Aarau, den *13. November 2007*

Im Auftrag des Grossen Rates  
Der Ratssekretär

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel .....	1
1.2	Übergeordnetes Recht .....	1
<b>2</b>	<b>Raumplanung.....</b>	<b>2</b>
2.1	Planungsgrundsätze.....	2
2.2	Sondernutzungsplanungspflicht .....	2
2.3	Weitere Planungsinstrumente .....	2
<b>3</b>	<b>Zonenvorschriften .....</b>	<b>3</b>
3.1	Bauzonen .....	3
3.1.1	Zonenübersicht, Tabelle .....	3
3.1.2	Dorfzone (D) .....	4
3.1.3	Wohnzone 2 (W2).....	5
3.1.4	Wohnzone 1 Gländ (W1G) .....	5
3.1.5	Gewerbezone (G) .....	6
3.1.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe).....	6
3.1.7	Grünzone (Gr).....	6
3.2	Landwirtschaftszonen.....	7
3.2.1	Landwirtschaftszone (LWZ) .....	7
3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone .....	7
3.3	Schutzzonen.....	8
3.3.1	Naturschutzzone im Kulturland .....	8
3.3.2	Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen.....	9
3.3.3	Naturschutzzone im Wald .....	9
3.3.4	Besondere Waldstandorte .....	10
3.4	Überlagerte Schutzzonen .....	11
3.4.1	Ortsbildschutzperimeter .....	11
3.4.2	Landschaftsschutzzone .....	11
3.5	Schutzobjekte .....	12
3.5.1	Naturobjekte .....	12
3.5.2	Geschützte Objekte .....	14
<b>4</b>	<b>Definitionen.....</b>	<b>15</b>
4.1	Ausnützung .....	15
4.1.1	Weitere Nutzungsziffern .....	15
4.2	Abstände .....	15

4.2.1	Abstand gegenüber dem Kulturland.....	15
4.2.2	Änderung der Grenzabstände.....	16
4.2.3	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	16
4.2.4	Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken.....	16
4.2.5	Strassenabstand.....	16
4.3	Arealüberbauung.....	17
4.4	Gewerbe.....	17
4.5	Geschosse .....	18
4.5.1	Untergeschoss.....	18
<b>5</b>	<b>Bauvorschriften .....</b>	<b>19</b>
5.1	Erschliessung .....	19
5.1.1	Spezielle Erschliessungsvorschriften .....	19
5.1.2	Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum .....	19
5.2	Technische Bauvorschriften .....	19
5.2.1	Allgemeine Anforderungen .....	19
5.2.2	Energiesparmassnahmen .....	20
5.3	Wohnhygiene .....	20
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen .....	20
5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume .....	20
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	21
5.4	Ausstattung .....	21
5.4.1	Abstellplätze .....	21
5.4.2	Velos, Kinderwagen.....	22
5.4.3	Spielplätze .....	22
<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften .....</b>	<b>23</b>
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz .....	23
6.1.1	Allgemeine Anforderungen .....	23
6.1.2	Dachgestaltung.....	24
6.1.3	Aussenraumgestaltung .....	24
6.1.4	Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung.....	24
6.2	Umweltschutz .....	25
6.2.1	Einwirkungen .....	25
<b>7</b>	<b>Vollzug und Verfahren .....</b>	<b>26</b>
7.1	Zuständigkeit.....	26
7.2	Gebühren .....	26
<b>8</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen.....</b>	<b>26</b>

## **Anhang**

Skizze Dorfzone

Skizze Abstände

Skizze Terrassierte Bauten

Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte und Substanzschutzobjekte

Stichwortverzeichnis

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

*Inhalt, Geltungsbereich*

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

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

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

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

*Eidgenössisches und kantonales Recht*

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

*Handbuch BNR*

<sup>2</sup>Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale 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.

### 2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

#### § 4

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

### 2.3 Weitere Planungsinstrumente

#### § 5

*Erschliessungsprogramm* <sup>1</sup>Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Er berücksichtigt dabei das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.

*Weitere Planungsinstrumente* <sup>2</sup>Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

## 3 Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

#### § 6

Bauzonen

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

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Grünflä- chenzif- fer	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe gemäss LSV	Zonen- vor- schrif- ten
Dorfzone	D braun	2 <sup>x</sup>	0.50 <sup>x</sup>	-	7.50 m <sup>x</sup>	12.50 m <sup>x</sup>	4.00 m <sup>x</sup>	-	III	§ 7
Wohn- zone 2*	W2 orange	2	0.30	-	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 8
Wohn- zone 1 Gländ	W1G gelb	1	0.30	-	4.5 m	8 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Gewerbe- zone	G violett	-	-	0.10	-	9 m	4.00 m	-	III	§ 10
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe grau	o	-	-	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 12

mit "o" bezeichnete  
Masse

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

Mit "x" bezeichnete  
Masse

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

Bezeichnung "\*\*\*"

Innerhalb des Perimeters der Sondernutzungsplanungspflicht Häuptli-Geissacher gelten auch die Vorschriften des Überbauungsplanes Häuptli-Geissacher und dessen Spezialbauvorschriften.

Bauweise

<sup>3</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

### 3.1.2 Dorfzone (D)

#### § 7

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie Landwirtschaft.
<i>Zweck</i>	<sup>2</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 43 Abs. 1 massgebend.
<i>Baukubus</i>	<sup>3</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.
<i>Dachgestaltung</i>	<sup>4</sup> Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken, ausgenommen landwirtschaftliche Oekonomiegebäude. Im übrigen gilt § 44. <sup>5</sup> Dachdurchbrüche auf der ersten Dachebene sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dacheinschnitte sind nur in schleppgaubenähnlicher Ausführung erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind um mindestens 1 m vom Traufabschluss bzw. 1.50 m von der Giebelfassade zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 0.50 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang). Dachflächenfenster sind, vorbehaltlich § 16 Abs. 1 ABauV, bis max. 1.1 m <sup>2</sup> (Einbaugrösse) gestattet. Sie sind hochformatig anzuordnen. Bestehen die Dacheinschnitte eines Geschosses ausschliesslich aus Dachflächenfenstern, dürfen sie insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
<i>Fassaden</i>	<sup>6</sup> In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z. B. durch Wechseln des Materials und/oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fenster gestattet. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.
<i>Umgebung</i>	<sup>7</sup> Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Der Gemeinderat kann einen Umgebungsplan verlangen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

<i>Abweichungen</i>	<sup>8</sup> Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.
<i>Antennen</i>	<sup>9</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.
<i>Beratung</i>	<sup>10</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

### 3.1.3 Wohnzone 2 (W2)

#### § 8

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen.  <sup>2</sup> Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten und Reihenhäuser sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen erlaubt.
<i>Eingliederung</i>	<sup>3</sup> Die Bauten müssen sich einwandfrei in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.
<i>Stützmauern</i>	<sup>4</sup> Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV.

### 3.1.4 Wohnzone 1 Gländ (W1G)

#### § 9

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Wohnzone W1G dient dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 1) ist zugelassen.  <sup>2</sup> Die W1G ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.
<i>Dachgestaltung</i>	<sup>3</sup> Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Satteldächer zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Firstrichtung ist entsprechend der längeren Gebäudeseite anzuordnen.
<i>Orientierung der Bauten</i>	<sup>4</sup> Die längere Gebäudeseite ist parallel zum Hang anzuordnen.

<i>Abgrabung bei Garagen</i>	<sup>5</sup> Für Garagen und Eingangstüren kann die Abgrabung des Untergeschosses bis zu 1/2 der Fassadenlänge betragen.
<i>Stützmauern</i>	<sup>6</sup> Massive Stützmauern dürfen die Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Bei schwierigen Verhältnissen gilt § 19 Abs. 2 ABauV.

### 3.1.5 Gewerbezone (G)

#### § 10

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 32 Abs. 2) sowie für Dienstleistungen bestimmt. <sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
<i>Umgebung, Materialien</i>	<sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. <sup>4</sup> Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.
<i>Grünanlagen</i>	<sup>5</sup> Der Übergang zu anderen Zonen, zur Strasse und zur offenen Landschaft ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Dabei ist insbesondere dem Ortseingang Beachtung zu schenken.

### 3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)

#### § 11

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
<i>Baumasse, Abstände</i>	<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

### 3.1.7 Grünzone (Gr)

#### § 12

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und Erholung. Sie bildet einen ökologischen Korridor entlang des Talbaches und ermöglicht die rechtliche Sicherung der Erschliessung des Baugebietes.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Grünzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen. Der Gewässerabstand ist einzuhalten.

*Ausnützung* <sup>3</sup>Die Flächen in der Grünzone entlang dem Talbach können zur Nettobaupläche angerechnet werden.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone (LWZ)

#### § 13

*Nutzung* <sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

*Ökologischer Ausgleich* <sup>3</sup>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

*Grundsätze* <sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

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

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

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

##### § 15

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

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

<sup>3</sup>In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

<sup>4</sup>Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

*Ausnahmen* <sup>5</sup>Naturschutzzonen dürfen betreten werden

a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten

b) für die Überwachung

c) für wissenschaftliche Untersuchungen

d) für geführte Exkursionen

e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

<sup>6</sup>Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>7</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung im Plan</b>	<b>Schutzziel</b>	<b>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</b>
<b>Schliterich Lähe Schafmättli- Hard</b>	ocker	Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Heuwiese und des Lebensraumes für Reptilien	Keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli

### 3.3.2 Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

#### § 16

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.  <sup>3</sup> Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

### 3.3.3 Naturschutzzone im Wald

#### § 17

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Die Naturschutzzone im Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Wenn 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.  <sup>3</sup> Es wird folgende Naturschutzzone im Wald ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hard (H)	naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in süd-exponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes gefährdeter Tierarten, insbesondere der Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten</li> <li>- Totholzanteil halten</li> <li>- standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</li> <li>- Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen, offene Flächen fördern</li> <li>- Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen)</li> <li>- Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen</li> </ul>

### 3.3.4 Besondere Waldstandorte

#### § 18

*Schutzziel*

<sup>1</sup>Die besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

*Nutzung*

<sup>2</sup>Wenn 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.

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

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<b>Altholzinsel Sunneberg Gislifluh</b>	<b>(A)</b> Altholzinsel; unbeeinflusster Alterungs- und Zerfallsprozess im bezeichneten Gebiet	- Verzicht auf jegliche Holznutzung und Pflegeeingriffe
<b>Hard</b>	<b>(H)</b> naturwaldgemässe Bestockung, Totholzbereiche, Altholzbestände, gute Besonnung in südexponierten Lagen, Verzahnung mit angrenzender Magerwiese	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - Begründung von Beständen mit standortfremden Baumarten ist nicht zugelassen - Verwaldung der südexponierten Blockschutthalde stoppen - Regelmässige Pflege seltener Pflanzenstandorte (Schnittgut wegführen) - Pflege von Waldrand und angrenzenden Magerwiesen
<b>Egg Schiineflue Buessge Unterbuech Chläb Chillholz Chilerai</b>	<b>(N)</b> naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Totholzanteil halten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
<b>Schenkenberg Schlitterich</b>	<b>(S)</b> Altholzbestand, Eichenwald	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Pflege von Waldrand (stufig) und angrenzenden Magerwiesen

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### 3.4.1 Ortsbildschutzperimeter

#### § 19

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Der bezeichnete Perimeter umfasst die für das Ortsbild besonders wertvollen Ortsteile, die in ihrem Charakter oder Bestand erhalten werden sollen.
<i>Objektschutz</i>	<sup>2</sup> Es gelten zusätzlich zu den Zonenbestimmungen für alle bestehenden Bauten die Bestimmungen des Volumenschutzes (§ 22 Abs. 3). Zudem kann der Gemeinderat zur Erfüllung des Erhaltungszieles einen Gestaltungsplan erlassen.  <sup>3</sup> Es gelten zusätzlich zu den Zonenbestimmungen für die im Anhang bezeichneten Objekte erhöhte Anforderungen für einen Abbruch gemäss § 22 Abs. 2.

### 3.4.2 Landschaftsschutzzone

#### § 20

<i>Schutzziel</i>	<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.
<i>Areale um die landwirtschaftlichen Siedlungen</i>	<sup>2</sup> Von der Landschaftsschutzzone ausgenommen sind die Areale um die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Diese sind im Zonenplan mittels kreisförmiger Markierung angedeutet. Die effektive Fläche der Hofareale richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen.
<i>Nutzung</i>	<sup>3</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

<i>Bauliche Massnahmen</i>	<p><sup>4</sup>Bauten, Anlagen und Installationen wie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinere Terrainveränderungen</li><li>• Bienenhäuschen</li><li>• Weide- und Feldunterstände</li><li>• Fahrnisbauten</li><li>• betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze)</li><li>• Reservoirs, Pumpwerke und ähnliche Installationen</li><li>• Installationen der lokalen Versorgung mit Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen (wie Transformatorenstationen und Verteilnkabinen)</li><li>• Flur- und Wanderwege</li><li>• Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich</li><li>• Renaturierungsmassnahmen</li></ul> <p>können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>
<i>Neue Hochbauten</i>	<p><sup>5</sup>Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden.</p>
<i>Rebbau</i>	<p><sup>6</sup>Rebbau ist in der Landschaftsschutzzone erlaubt.</p>

## 3.5 Schutzobjekte

### 3.5.1 Naturobjekte

#### § 21

<i>Schutzziel</i>	<p><sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> <p><sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p>
-------------------	--

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<b>Hecken, Ufergehölz</b>	dunkelgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen
<b>geschützter Waldrand</b>	hellgrüne Bandierung	- Windschutz	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - keine vorgelagerten Aufforstungen
		- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
<b>Hochstammobstbestand</b>	keine	- Artenreichtum	- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht
<b>Einzelbäume</b>	grüner Punkt	- Artenreichtum	- abgehende Bäume in der Regel mit Hochstammobstbäumen ersetzen
<b>Uferschutzstreifen</b>	Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer bzw. Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten - Umbruch nicht zulässig
<b>Aussichtspunkt</b>	Symbol (Dreieck) rot	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
<b>Geologisches Objekt</b>	Symbol (Kreis) blau	- Erhaltung geologisches Objekt	- Erhaltung

### 3.5.2 Geschützte Objekte

#### § 22

- Objekte mit Substanzschutz* <sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
- Gebäude mit erhöhten Anforderungen für einen Abbruch* <sup>2</sup>Die im Anhang speziell bezeichneten Gebäude prägen das Ortsbild massgeblich. Sie dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn der Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und dem generellen Erscheinungsbild gesichert ist. Einem Abbruchgesuch ist zwingend ein Fachgutachten beizulegen.
- Gebäude mit Volumenschutz* <sup>3</sup>Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Bauten und sämtliche Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters 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 Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.
- <sup>4</sup>Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des kantonalen Baudepartementes voraus.
- Beratung* <sup>5</sup>Der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen gewährleisten eine unentgeltliche fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### § 23

*Ausnützungszuschlag für Zwischenklimazonen* Für nicht beheizte Zwischenklimazonen wie z. B. Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 5 % der BGF, maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.

#### 4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

#### § 24

*Grünflächenziffer* <sup>1</sup>Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstamm-bäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel angerechnet. Für einen Hochstammbaum werden 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.

<sup>2</sup>Die Grünflächen sind so anzulegen, dass

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

### 4.2 Abstände

#### 4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

#### § 25

*Abstand* <sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe (kleine) Grenzabstand einzuhalten.

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

#### 4.2.2 Änderung der Grenzabstände

##### § 26

- Grenz- und Gebäudeabstand*    <sup>1</sup>Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- Mehrfamilienhäuser*    <sup>2</sup>Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände möglich.

#### 4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

##### § 27

- 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

##### § 28

- Einfriedigungen*    <sup>1</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.
- <sup>2</sup>Entlang 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.

##### § 29

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

#### 4.2.5 Strassenabstand

##### § 30

- Stützmauern*    <sup>1</sup>Stützmauern haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg besteht.

*Böschungen*                   <sup>2</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

### 4.3 Arealüberbauung

#### § 31

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

Zone	D	W2
Minimale NBF (Richtwert)	3000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
Max. AZ	0.55	0.35

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

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

### 4.4 Gewerbe

#### § 32

*Nicht störend*                   <sup>1</sup>Als nicht störend 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 störend*               <sup>2</sup>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. Nicht unter diesen Begriff fallen Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

## 4.5 Geschosse

### 4.5.1 Untergeschoss

#### § 33

##### *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. In der Wohnzone Gländ gelten spezielle Bestimmungen.

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

#### 5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

##### § 34

*Strassenbezeichnung* <sup>1</sup>Für die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie für die Strassennummerierung ist der Gemeinderat zuständig.

*Benützung von Privateigentum* <sup>2</sup>Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

*Grenzabstand* <sup>3</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>4</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 35

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

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

## 5.2.2 Energiesparmassnahmen

### § 36

Zentral- oder  
Gruppenheizung

<sup>1</sup>Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Abstände,  
Ausnützung

<sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

Minergie

<sup>3</sup>Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %.

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 37

Kriterien

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

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

#### § 38

Raummasse

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> der Fläche

Fenstergrössen

- Fensterfläche mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche reduziert werden
- Kochnischen, Nassräume Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belichtet und belüftet werden

<i>Nebenträume in Mehrfamilienhäusern</i>	<p>Nebenträume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstellraum -pro Wohnung                      mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</li> <li>• Keller - für eine 1-Zimmer-Wohnung    mind. 4 m<sup>2</sup> - für jedes weitere Zimmer      1 m<sup>2</sup> zusätzlich</li> </ul> <p><sup>2</sup>In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>
<i>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i>	<p><sup>3</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p>
<i>Balkone</i>	<p><sup>4</sup>Die Mindestdtiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.</p>
<i>Geländer, Brüstungen, Handläufe</i>	<p><sup>5</sup>Die Empfehlungen der SIA-Normen sind einzuhalten.</p>

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 39

<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	<p>Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist oder wenn die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>
--	---

## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

#### § 40

<i>Anordnung der Parkplätze</i>	<p><sup>1</sup>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p><sup>2</sup>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.</p> <p><sup>3</sup>Es darf kein Platzwasser auf die Strasse fließen.</p>
---------------------------------	---

### 5.4.2 Velos, Kinderwagen

#### § 41

- Abstellräume*           <sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
- Abstellplätze*           <sup>2</sup>Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z. B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

### 5.4.3 Spielplätze

#### § 42

- Spielplätze*           <sup>1</sup>Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Gesamtüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
- <sup>2</sup>Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benutzen können.
- <sup>3</sup>Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit einem anderen Grundeigentümer erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 43

##### *Kriterien*

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

- a) Stellung
- 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*

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

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

##### *Bauten am Rand des Baugebietes*

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

### 6.1.2 Dachgestaltung

#### § 44

<i>Grundsatz</i>	<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt.
<i>Flachdachverbot</i>	<sup>2</sup> Flachdächer sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nicht gestattet.
<i>Dachdurchbrüche</i>	<sup>3</sup> Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf der ersten Dachgeschossebene auf max. 1/3 der massgebenden Fassadenlänge zugelassen. <sup>4</sup> In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 7 Abs. 4 und 5.

### 6.1.3 Aussenraumgestaltung

#### § 45

<i>Grundsätze</i>	<sup>1</sup> Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.
<i>Terrainsicherung</i>	<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und nach Möglichkeit zu bepflanzen.
<i>Baubewilligung</i>	<sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### 6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

#### § 46

<i>Alternativenergieanlagen</i>	Anlagen für die Gewinnung von Energie (Kollektoren, Wärmeaustauscher und dergleichen) haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
---------------------------------	---

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

#### § 47

*Einwirkungen*

<sup>1</sup>Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

*Massnahmen*

<sup>2</sup>Es sind alle 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

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 48

*Kommissionen,  
Fachleute*

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

*Bauverwaltung*

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

*Reglement*

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### 7.2 Gebühren

#### § 49

*Gebührenreglement*

Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Reglement der Gemeinde Thalheim über Gebühren in Bausachen vom 19. August 2005.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

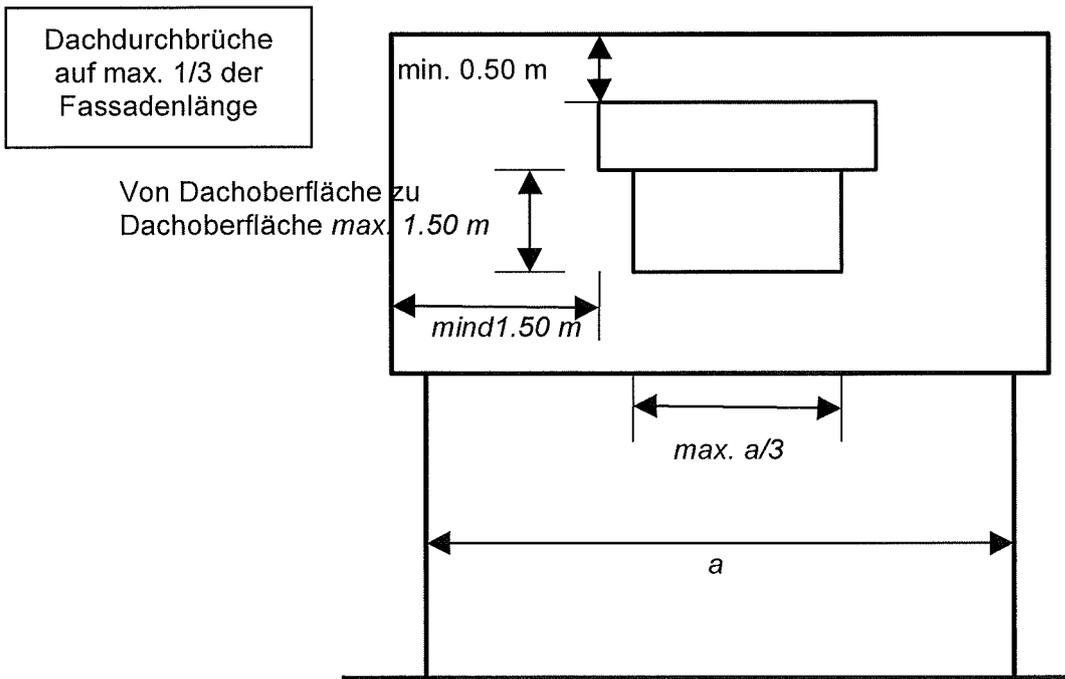
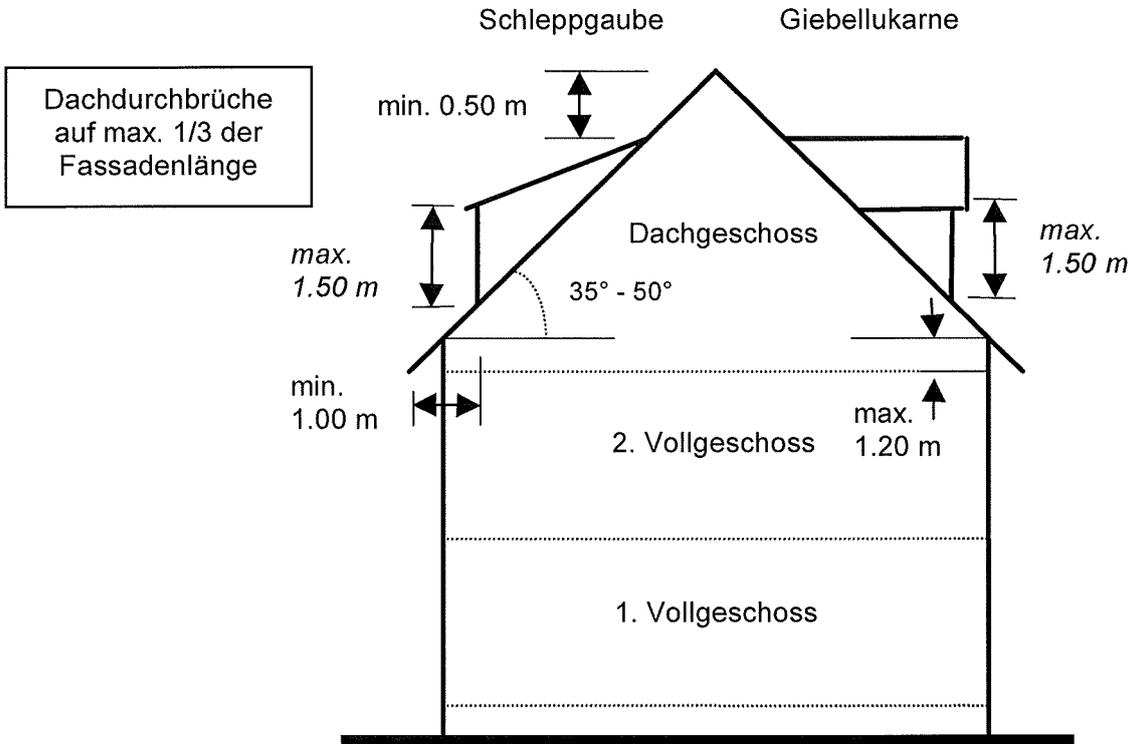
#### § 50

*Aufhebung bisherigen  
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
a) der Zonenplan vom 24.6.1983  
b) die Bauordnung vom 24.6.1983

## Anhang Dorfzone

(§ 7)

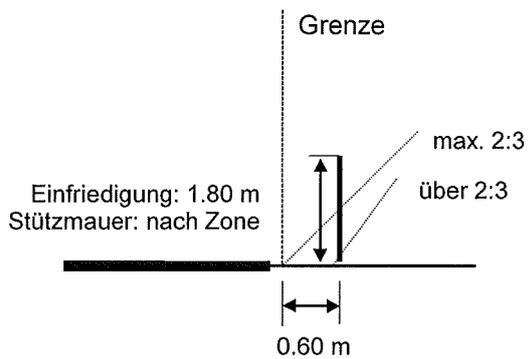


## Anhang Abstände

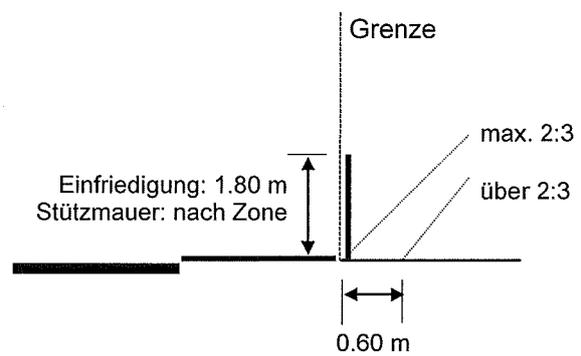
### Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen

#### Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen (§ 30)

Strasse ohne Gehweg

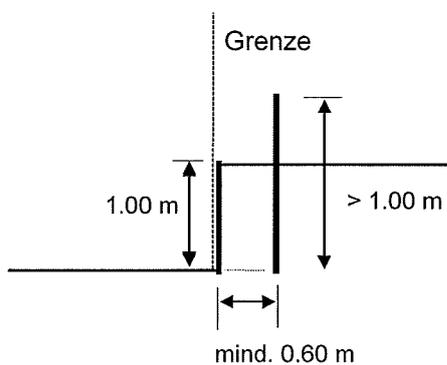


Strasse mit Gehweg

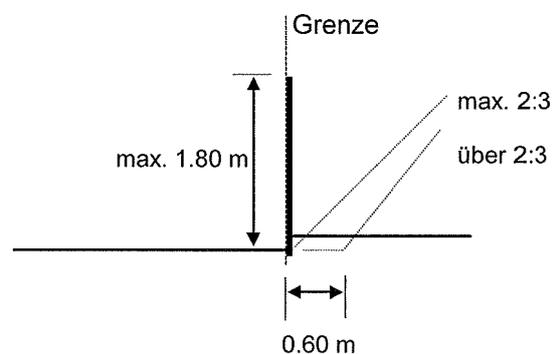


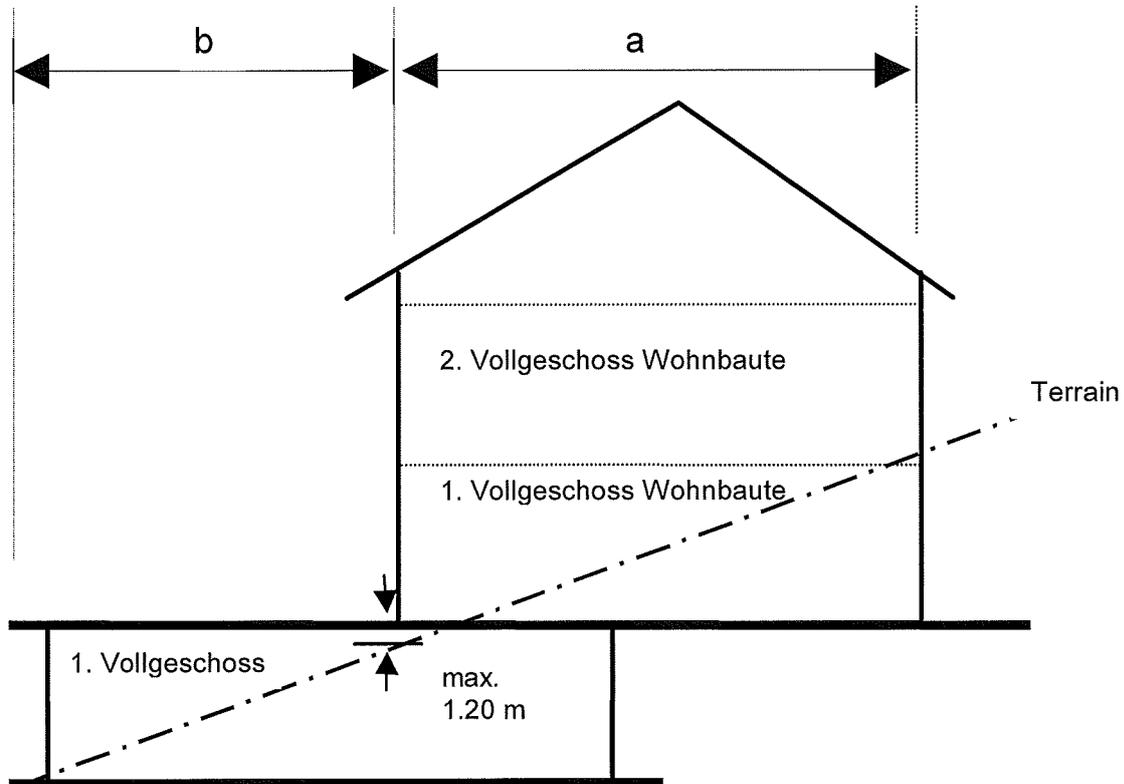
#### Abstände zwischen privaten Grundstücken (§ 28, 29)

Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen



**Anhang Terrassierte Baute gemäss VGE vom 9. April 1997****Beurteilungskriterien für terrassierte Baute gemäss VGE 1997**

- Hangneigung, die eine Terrassierung erforderlich macht (Erscheinung als Terrasse).
- Die Terrassenfläche (b) (nicht nur die Baute) muss mindestens 1/3 der Wohnfläche (a) betragen (diese ist im Beispiel die Fläche des 1. Vollgeschosses der Wohnbaute).

**§ 12 Abs. 3 ABauV:**

Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl werden talseitig gemessen. Bei gestaffelten und **terrassierten Bauten** werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

## Verzeichnis der Denkmalschutzobjekte

Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
Ruine Schenkenberg			403
Ref. Kirche	Kirchgasse	19	217
Ref. Pfarrhaus	Oberdorf	51	197
Ehem. Pfarrhaus- scheune	Oberdorf	52	133
Schlossscheune Schenkenberg	Schenkenberg	144	

## Verzeichnis Substanzschutzobjekte

Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
Mauer, Tafel Polen- strasse	Polenstrasse		2
Steinwegweiser	Chaltebrunne		
Oberdorfbrunnen	Oberdorf		139
Unterdorfbrunnen	Hauptstrasse		56
Schlussstein der ab- gebrochenen Hegi- trotte	Gemeindehaus		144
Grenzstein	Obereich		
Grenzstein	Grueb matt		
Grenzstein	Chaltebrunne		
Türgewände	Schenkenberg	143	451

## Verzeichnis der Gebäude mit erhöhten Anforderungen für einen Abbruch gemäss BNO § 22 Abs. 2

Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
Ehem. Mühle	Mühle	133	174
Bauernhaus	Winkel	117	65
Wohnhaus	Winkel	119a	52
Rest. Bären	Hauptstrasse	88	152
Ehem. Gasthaus "Zum Frohsinn"	Hauptstrasse	96	37

## Stichwortverzeichnis

- Abgrabungen 18
- Abstand gegenüber dem Kulturland 15
- Abstände 15, II
- Abstellraum 21
- Abstellräume 22
- Alternativenergien 24
- Arealüberbauung 17
  - Abstellplätze 17
- Ausnützungsziffer 3, 17
- Ausrichtung der Wohnungen 20
- Aussenraumgestaltung 24
- Aussichtspunkt 13
- Ausstattung 21
- Badezimmer 20
- Balkone 21
- Balkonflächen 21
- Baugesuche
  - zusätzliche Unterlagen 23
- Bauvorschriften 19
- Bauweise 3
- Bauzonen 3
- Begutachtung 19
- Beratung 14
- besondere Waldstandorte 10
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 21
- Böschungen 24, II
- Böschungsabstand Gemeindestrassen 17
- Brüstungen 21
- Dachdurchbrüche 24
- Dachgestaltung 24
- Definitionen 15
- Denkmalschutzobjekte IV
- Dorfzone 3, 4, I
  - Abweichungen 5
  - Antennen 5
  - Dachaufbauten 4
  - Dachdurchbrüche 4
  - Dacheinschnitte 4
  - Dachflächenfenster 4
  - Dachgestaltung 4
  - Dachneigung 4
  - Einbaugrösse 4
  - Fassadenveränderungen 4
  - Umgebungsplan 4
  - Vorplatzgestaltung 4
- Einfriedigungen 16, II
  - ausserhalb Baugebiet 16
  - Entlang Baugebietsgrenze 16
- Einwirkungen 25
- Einzelbäume 13
- Empfindlichkeitsstufe 3
- Energetische Massnahmen am Gebäude 20
- Erschliessung 19
- Erschliessungsprogramm 2
- Fenstergrössen 20
- Feuchtwiesen 9
- Firsthöhe 3
- Flachdachverbot 24
- Foundation 19
- Garagenvorplatz 21
- Gartenflächen 21
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 16
- Gebäudehöhe 3
- Gebühren 26
- Gehweg 16
- Geländer 21
- Geltungsbereich 1
- Geologisches Objekt 13
- Geschosszahl 17
- Geschützte Objekte 14
- Gewerbezone 3, 6
  - Grünanlagen 6
- Grenz- und Gebäudeabstand 16
- Grenzabstand 3
- Grünflächen 15
- Grünflächenziffer 3, 15
- Grünzone 3, 6
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
- Handläufe 21
- Hecken 13
- Hochstammobstbestand 13
- Hydranten 19
- Inventare 2
- Isolation 19
- Keller 21
- Kochnischen 20
- Kommissionen 26
- Konstruktion 19
- Lampen 19
- Landschaftsschutzzone 11
- Landwirtschaftszone 7
  - Bauten 7
  - Empfindlichkeitsstufe 7
  - Gebäudehöhe 7
  - Grenzabstand 7

Leitungsmasten 19	Substanzschutz 14
Magerwiesen 9	Substanzschutzobjekte IV
mässig störendes Gewerbe 17	Terrainveränderungen 24
Mauern ausserhalb des Baugebietes 16	Terrassenflächen 21
Mehrfamilienhäuser 21	Terrassierte Baute III
Grenzabstand 16	Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 23
Minergiebonus 20	Übergeordnetes Recht 1
Naturobjekte 12	Uferschutzstreifen 13
Naturschutzzone im Wald 9	Umweltschutz 25
Naturschutzzonen im Kulturland 8	Veloabstellplätze 22
Nebenräume 21	Verfahren 26
nicht störendes Gewerbe 17	Verfahrenskosten 26
Ortsbildschutz 23	Verkehrs- und Werkleitungstafeln 19
Ortsbildschutzperimeter 11	Vollgeschosse 3
Parkplätze - Anordnung 21	Vollzug 26
Prüfung von Gesuchen 26	Volumenschutz 14
Rand des Baugebietes 23	Waldrand 13
Raumhöhe 20	WC 20
Raummasse 20	Wintergärten 15
Rebbau 12	Wohnhygiene 20
Richtpläne 2	Wohnzone W1G 3, 5
Schutzobjekte 12	Dachgestaltung 5
Schutzzonen 8	Stützmauer 6
Sicherheit 19	Wohnzone W2 3, 5
Siedlungsentwicklung 2	Stützmauern 5
Sondernutzungsplanung 2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 6
Spielplätze 22	Zonenübersicht 3
Strassen - Benennung 19	Zonenvorschriften 3
Strassenbezeichnung 19	Zwischenklimazonen 15
Strassennummerierung der Bauten 19	
Stützmauern 16, 24, II	

## **Bau- und Nutzungsordnung: Ausgewählte Bestimmungen des übergeordneten Rechts**

Die nachfolgende Zusammenstellung soll eine Hilfe bei der Interpretation der Bau- und Nutzungsordnung BNO sein. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die wichtigsten Bestimmungen des Bundes- und des kantonalen Rechts sind im **Handbuchs Bau- und Nutzungsrecht BNR** wesentlich umfassender dargestellt, als es in dieser Zusammenfassung möglich ist. Die Broschüre kostet 12 Franken und kann bei der Staatskanzlei oder auf der Gemeindekanzlei bezogen werden.

### **Bezugsquellen für Gesetze und Reglemente**

	Gedruckte Version	Internet
Gemeinde	Gemeindekanzlei Gässli 265 5112 Thalheim Telefon 056 443 12 84	<a href="http://www.gemeinde-thalheim.ch/reglemente">www.gemeinde-thalheim.ch/reglemente</a>
Kanton (SAR)	Staatskanzlei Regierungsgebäude 5001 Aarau Telefon 062 835 35 35	<a href="http://www.ag.ch/sar">www.ag.ch/sar</a>
Bund (SR)	EDMZ 3003 Bern Telefon 031 325 50 00	<a href="http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html">www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html</a>

Die gedruckten Ausgaben werden gegen eine geringe Gebühr abgegeben. Der Download im Internet ist kostenlos. Die kantonalen Gesetze können auch auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### **Inhalt**

1.	Begriffe und Baumasse.....	2
2.	Abstände: Grenz- und Gebäudeabstände .....	4
3.	Abstände: Strassen-, Wald- und Gewässerabstände.....	5
4.	Privatrechtliche Abstands- und andere Bauvorschriften.....	6
5.	Ausnutzung.....	6
6.	Lärmschutz (Empfindlichkeitsstufen) .....	8
7.	Baureife .....	8
8.	Einordnung und Beschaffenheit von Bauten.....	9
9.	Abstellplätze für Fahrzeuge .....	9
10.	Arealüberbauungen .....	10
11.	Öffentliche Strassen und benachbartes Grundeigentum.....	11
12.	Gewässer .....	12
13.	Ausnahmebewilligungen und Besitzstandsgarantie.....	14
14.	Baugesuch und Baubewilligung .....	15
15.	Meldepflichten und Abnahmekontrollen .....	18
16.	Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe .....	18
17.	Hinweise zu einzelnen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.....	19

## Abkürzungen

BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19.1.1993 SAR 713.100
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23.2.1994 SAR 713.111
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979 SR 700
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 SR 814.41
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27.3.1911 SAR 210.100

## 1. Begriffe und Baumasse

### § 6 BauG

<sup>1</sup> **Bauten** im Sinne dieses Gesetzes sind:

- a) alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte;
- b) Tiefbauten;
- c) Hütten, Buden, Baracken, Kioske, Waren- und andere Automaten, Schaukästen und dergleichen;
- d) Wohnwagen, die länger als 2 Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden;
- e) Steinbrüche, Kies- und andere Gruben;
- f) Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung;
- g) Ablagerungen und Deponien;
- h) Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung.

<sup>2</sup> **Tiefbauten** sind unterirdische oder oberirdische Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 80 cm überragen, insbesondere Strassen, Parkplätze, Pisten und Gleise.

### § 18 ABauV

<sup>1</sup> Als **Klein- und Anbauten** gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

### § 11 ABauV

Die **Gebäuelänge** wird an der Seite des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. Anbauten und vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt.

### § 12 ABauV

<sup>1</sup> Die **Gebäudehöhe** wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen.

<sup>2</sup> Die **Firsthöhe** wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen.

<sup>3</sup> Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl talseitig gemessen. Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen

### § 12a ABauV

Als **Hang** gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10 %.

### § 13 ABauV

<sup>1</sup> Das **gewachsene Terrain** ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt.

<sup>2</sup> Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist.

### § 14 ABauV

<sup>1</sup> Untergeschoss, Dach- und Attikageschoss gelten nicht als **Vollgeschoss**.

<sup>2</sup> Die **Geschosshöhe** wird von Oberkant zu Oberkant der fertigen Konstruktion gemessen.

<sup>3</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, beträgt die **Höhe** der Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3 m.

### § 15 ABauV

<sup>1</sup> Als **Untergeschoss** gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,20 m am Hang überschreiten. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Abgrabungen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

### § 16 ABauV

<sup>1</sup> Als **Dachgeschoss** gelten Flächen unter zulässigen Schrägdächern, sofern die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen wird. Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0,5 m<sup>2</sup>, die vereinzelt auf anderen Dachgeschossebenen platziert sind, beeinflussen die Beurteilung der Geschossigkeit nicht.

<sup>1bis</sup> Als **zulässige Schrägdächer** gelten, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1,20 m.

<sup>2</sup> Als **Dachdurchbrüche** gelten Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

<sup>3</sup> Die **Kniestockhöhe** wird ab Oberkant des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen.

### § 16a ABauV

<sup>1</sup> Das **Attikageschoss** ist ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss und wird wie ein Dachgeschoss behandelt.

## 2. Abstände: Grenz- und Gebäudeabstände

### § 47 BauG

<sup>1</sup> Die Gemeinden schreiben Grenz- und Gebäudeabstände vor.

<sup>2</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, können die Abstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern.

### § 17 ABauV

<sup>1</sup> Der **Grenzabstand** von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Parzellengrenze. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.

<sup>2</sup> Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der massgeblichen Fassade von bewohnten Bauten einzuhalten. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) bestimmt.

### § 20 ABauV

<sup>1</sup> Der **Gebäudeabstand** ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

<sup>2</sup> Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

<sup>3</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen

Anforderungen gewahrt bleiben. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern.

<sup>4</sup> Als **Mehrfamilienhäuser** gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser, Terrassenhäuser und dergleichen gelten nicht als Mehrfamilienhäuser.

### § 18 ABauV

<sup>2</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, gilt für **Klein- und Anbauten** ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

<sup>3</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, müssen **Tiefbauten** einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

### § 19 ABauV

<sup>1</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen **Einfriedigungen** und **Stützmauern**

a) nicht höher sein als 1,80 m ab niedriger gelegendem Terrain, und

b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden.

<sup>2</sup> Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

<sup>3</sup> **Böschungen** sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

### **3. Abstände: Strassen-, Wald- und Gewässerabstände**

#### **§ 111 BauG**

<sup>1</sup> Die vom **Strassenmark** gemessenen Abstände betragen:

- a) für Bauten gegenüber Kantonsstrassen 6 m, gegenüber Gemeindestrassen 4 m;
- b) für Wälder gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen 4 m;
- c) für Einfriedigungen bis zu 80 cm Höhe gegenüber Kantonsstrassen 1 m, gegenüber Gemeindestrassen 60 cm;
- d) für Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen 2 m, gegenüber Gemeindestrassen 60 cm.

<sup>2</sup> Durch Nutzungspläne sowie Sichtzonen können die Abstände erhöht oder, namentlich zum Schutz von Ortsbildern, herabgesetzt oder aufgehoben werden.

<sup>3</sup> Die Strasseneigentümer haben auf Verlangen der Grundeigentümer den Unterhalt von Landstreifen zwischen Einfriedigungen und Strassengrenzen zu übernehmen.

<sup>4</sup> Die für Wälder sowie einzelne Bäume vorgeschriebenen Abstände ermässigen sich um 1 m und der Abstand für Einfriedigungen wird aufgehoben, wo neben der Fahrbahn Geh- und Radwege liegen.

#### **§ 48 BauG**

<sup>1</sup> Gegenüber **Wäldern** gelten folgende Abstände:

- a) für Gebäude, gebäudeähnliche Bauten, Tankstellen, oberirdische Tanks und dergleichen mindestens 18 m;
- b) für Kleinbauten, Kies- und andere Gruben, Steinbrüche und unterirdische Tanks mindestens 8 m.

<sup>2</sup> Die Nutzungsvorschriften können grössere, gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzonen auch kleinere Waldabstände vorsehen.

<sup>3</sup> Die Waldabstände werden ab Waldgrenze gemessen und sind mit allen Bauteilen, ausgenommen denjenigen, welche die Baulinien überschreiten dürfen, einzuhalten.

#### **§ 127 BauG: Gewässerabstand**

<sup>1</sup> Bauten haben einen Abstand von 12 m von Flüssen und einen solchen von 6 m von Bächen einzuhalten. Die Nutzungspläne und -vorschriften können vorsehen, dass die Abstände herauf- oder herabgesetzt oder aufgehoben werden.

<sup>2</sup> Die Abstände werden von der Grenze der Gewässer gemessen. Wenn diese nicht vermarktet sind, gelten die Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand als Grenze.

#### **§ 2 ABauV**

<sup>1</sup> Die Baulinie darf um höchstens 1,50 m überschritten werden durch

- a) untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) sowie
- b) Wintergärten und Windfänge.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Dieselben Gebäudeteile dürfen den Grenzabstand, den Wald-, Gewässer- und Strassenabstand um das gleiche Mass unterschreiten.

#### **4. Privatrechtliche Abstands- und andere Bauvorschriften**

##### **§ 88 EG ZGB**

<sup>1</sup> Für neue **Pflanzungen** gelten folgende Vorschriften:

<sup>2</sup> Hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nuss- und Kastanienbäume dürfen nur in einer Entfernung von 6 m, andere Obstbäume nur in einer Entfernung von 3 m, Zwergbäume, Zierbäume und Sträucher, die nicht höher sind als 3 m, nur in einer solchen von 1 m und Reben nur in einer solchen von ½ m von der Grenze gepflanzt werden. Zierbäume dürfen bis auf die Entfernung von 3 m gepflanzt werden, sofern sie eine Höhe von 6 m nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Baumschulen dürfen bis auf eine Entfernung von 60 cm von der Grenze gepflanzt werden.

<sup>4</sup> Gegenüber Rebland erhöhen sich diese Entfernungen für Bäume, die nicht Zwergbäume sind, um je 2 m. Grundstücke, die ohne gesetzliche Hinderungsgründe fünf Jahre lang nicht mehr mit Reben bepflanzt waren, gelten nicht mehr als Rebland.

<sup>5</sup> Gegenüber Waldboden beträgt die Entfernung für alle Pflanzungen nur ½ m.

##### **§ 89 EG ZGB**

<sup>1</sup> Lebende **Hecken**, die nicht höher sind als 1,80 m, dürfen bis auf 1 m, tote Hecken und andere Einfriedigungen von gleicher Höhe bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Wenn solche **Einfriedigungen** Gärten, Baumgärten oder Weiden voneinander trennen, dürfen sie bis an die Grenze gesetzt werden. Auf Begehren des Nachbarn ist in diesem Falle die Einfriedigung in einer die Interessen beider Teile berücksichtigenden Weise gemeinsam zu erstellen und auf die Grenze zu setzen.

<sup>3</sup> Im Übrigen unterstehen die Einfriedigungen den Vorschriften der Gebäude und Pflanzungen.

#### **5. Ausnutzung**

##### **§ 50 BauG**

<sup>1</sup> Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstücksflächen festlegen. Sehen sie solche Ausnutzungsziffern vor, so müssen sie für Arealüberbauungen höher sein als für andere Bauweisen. Arealüberbauungen müssen eine gesamthaft bessere Lösung bieten.

<sup>2</sup> Dach- und Untergeschoss dürfen bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Bauten auch dann genutzt werden, wenn die Ausnutzungsziffer dadurch überschritten wird. Dabei sind die übrigen Bauvorschriften, insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Ortsbildschutz, einzuhalten. Die Gemeinden können für Neubauten vorsehen, dass Dach- und Untergeschoss bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt werden.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können vorschreiben, dass in bestimmten Nutzungszonen nur Bauten errichtet werden dürfen, die hinsichtlich Art und Mass der Nutzung dem Zonenzweck entsprechen.

## § 9 ABauV

<sup>1</sup> Die **Ausnutzungsziffer (AZ)** ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (Nettobaufläche NBF)}}$$

<sup>2</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) Alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel:
  - zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume;
  - technische Räume für Heizung, Wasser, Elektroversorgung, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Klima- und Energiegewinnungsanlagen;
  - angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen;
  - Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
  - mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone;
  - Dachgeschossflächen unter 1,50 m lichter Raumhöhe;
- b) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen;
- c) gewerbliche Lagerräume in den Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln. Sie können bestimmte Bauweisen (freiwillige Aufwendungen für das behindertengerechte oder Energie sparende Bauen, Wintergärten usw.) mit einem Ausnutzungszuschlag fördern.

<sup>4</sup> Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb der Bauzone. Flächen bestehender und projektierte öffentlicher Strassen und ihrer Bestandteile werden nicht angerechnet.

<sup>5</sup> Bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft, ohne Aufteilung des Baugrundstückes in Einzelparzellen, einzuhalten.

<sup>6</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann der Gemeinderat die Ausnutzungsverchiebung zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn diese Zonen zugehören, die die gleiche Nutzung gestatten, und wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird.

## § 10 ABauV

2 Die **Grünflächenziffer (GZ)** ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche:

$$GZ = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (NBF)}}$$

Als anrechenbare Grünfläche gelten alle bepflanzten und nicht versiegelten Flächen sowie ökologisch wertvolle Freiflächen. Parkplätze mit Rasengittersteinen und begrünte Flächen auf Tiefbauten werden zur Hälfte angerechnet. Die Gemeinden können weitere Elemente (Bäume usw.) und Flächen als anrechenbare Grünfläche bezeichnen.

## 6. Lärmschutz (Empfindlichkeitsstufen)

### Art. 43 LSV: Empfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

<sup>2</sup> Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

### Anhang 3 und 6 LSV: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrs-, Industrie- und Gewerbelärm

## 2 Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissions- grenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

## 7. Baureife

### § 32 BauG

<sup>1</sup> Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es

- a) nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist, und
- b) erschlossen ist, d.h. wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Baute genügen, und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Löschwasser- sowie Energieversorgung und für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden.

<sup>2</sup> Bei Bauten mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr kann überdies verlangt werden, dass sie mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind.

## 8. Einordnung und Beschaffenheit von Bauten

### § 42 BauG

1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

### § 52 BauG

<sup>1</sup> Alle Bauten müssen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Vorschriften des Brandschutzes entsprechen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften sowie von Strassen nicht gefährdet werden.

<sup>2</sup> Alle Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in Bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärmedämmung und Schallschutz.

### § 54 BauG

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind kindergerechte **Spielplätze** an geeigneter Lage herzurichten.

<sup>2</sup> In grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern müssen genügend **Gemeinschaftsräume** für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.

## 9. Abstellplätze für Fahrzeuge

### § 55

<sup>1</sup> Bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

### § 56

<sup>1</sup> Die Abstellplätze und die Verkehrsflächen müssen so bemessen und gestaltet sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer und der Besucher aufgenommen und der Zubringerdienst bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und die Möglichkeiten, andere Parkflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat erlässt Richtlinien über Ausmass und technische Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen. Im einzelnen Fall werden Anzahl und Gestaltung vom Gemeinderat festgelegt.

**VSS-Norm SN 640290:**

Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Bemerkungen
Einfamilienhaus	1 P pro 80 m <sup>2</sup> BGF Minimum 2 P pro Haus		<ul style="list-style-type: none"> <li>keine zusätzlichen P für Besucher</li> <li>Garagenvorplatz anrechenbar</li> </ul>
Mehrfamilienhaus	1 P pro 80 - 100 m <sup>2</sup> BGF Minimum 1 P pro Wohnung	+ 10 % für Besucher	
Industrie- und Gewerbebetriebe	0,6 P pro A (mind. 1 P pro Betrieb)	0,13 P pro A (mind. 1 P pro Betrieb)	ca 50 - 150 m <sup>2</sup> BGF pro A
Dienstleistungsbetriebe	Gruppe 1 + 2: 0,6 P pro A (mind. 1 P pro Betrieb)	Gruppe 1: 0,3 .. 0,4 P pro A Gruppe 2: 0,1 .. 0,3 P pro A	ca. 25 - 30 m <sup>2</sup> BGF pro A
Verkaufsgeschäfte	0,6 P pro A bzw. 2 P pro 100 m <sup>2</sup> VF	Gruppe 1: 8 P pro 100 m <sup>2</sup> VF Gruppe 2: 3 P pro 100 m <sup>2</sup> VF	Im Durchschnitt ein A pro 30 m <sup>2</sup> VF

BGF = Bruttogeschossfläche

A = Arbeitsplatz

Gruppe 1: Kundenintensive Betriebe

VF = Verkaufsfläche

P = Parkplatz

Gruppe 2: Übrige Betriebe

## 10. Arealüberbauungen

### § 21 ABauV

<sup>1</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Die Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen.

<sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen sind:

- a) haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume;
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen;
- e) energieeffiziente Bauten, welche
  - den MINERGIE®-Standard erreichen oder
  - den zulässigen Wärmebedarf gemäss § 7 Abs. 1 der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESpaV) vom 15. Oktober 2003 um mindestens 20 % unterschreiten und höchstens 64 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken (§ 7 Abs. 2 ESpaV) oder
  - nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen;
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen;
- g) behindertengerechtes Bauen, soweit es um Mehrfamilienhäuser geht;
- h) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

<sup>4</sup> Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform);
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist;
- c) die Ausnützungsziffer um 15 %.

<sup>5</sup> Die Gemeinden können ein zusätzliches Geschoss zulassen.

### **§ 21a ABauV**

Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

## **11. Öffentliche Strassen und benachbartes Grundeigentum**

### **§ 109 BauG**

<sup>1</sup> Bei Bau, Unterhalt und Benutzung öffentlicher Strassen ist auf die Interessen der Anstösser Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Die Anstösser dürfen die öffentlichen Strassen und den Verkehr auf ihnen weder durch Bauten, Einfriedigungen, Bäume, Sträucher und sonstige Objekte noch durch Zuleiten von Wasser oder andere Vorkehren beeinträchtigen. Der Regierungsrat kann in einer Verordnung die unzulässigen Tätigkeiten, Einrichtungen und Zustände näher umschreiben.

### **§ 110 BauG**

<sup>1</sup> Die Anstösser müssen folgende Eingriffe dulden:

- a) Massnahmen des Strassenbaues und -unterhaltes, wenn diese sonst nur mit unverhältnismässigem Aufwand erfolgen könnten;
- b) mit der Benutzung der Strassen notwendig verbundene, vom Bundesrecht zugelassene Einwirkungen;
- c) Vorkehren für die Abwendung von unmittelbar drohenden Gefahren;
- d) das Anbringen von Strassenbestandteilen für die Verkehrsführung und -sicherheit und für die Ableitung des Wassers, namentlich Verkehrssignale, Strassentafeln, Beleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen und Leitungen.

<sup>2</sup> Wo keine Strassenentwässerung besteht, müssen die anstossenden Grundstücke das Wasser von den öffentlichen Strassen abnehmen.

<sup>3</sup> Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit kann das Baudepartement bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei Gemeindestrassen, im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen anordnen, dass die anstossenden Grundstücke von sichtbehindernden Bauten, Pflanzen, Einfriedigungen und weiteren Vorrichtungen freizuhalten sind.

<sup>4</sup> Die Pflicht zum Ersatz des durch diese Eingriffe verursachten Schadens richtet sich nach den Vorschriften über die Enteignung.

## § 111 BauG

<sup>1</sup> Die vom Strassenmark gemessenen Abstände betragen:

- a) für Bauten gegenüber Kantonsstrassen 6 m, gegenüber Gemeindestrassen 4 m;
- b) für Wälder gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen 4 m;
- c) für Einfriedigungen bis zu 80 cm Höhe gegenüber Kantonsstrassen 1 m, gegenüber Gemeindestrassen 60 cm;
- d) für Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen 2 m, gegenüber Gemeindestrassen 60 cm.

<sup>2</sup> Durch Nutzungspläne sowie Sichtzonen können die Abstände erhöht oder, namentlich zum Schutz von Ortsbildern, herabgesetzt oder aufgehoben werden.

<sup>3</sup> Die Strasseneigentümer haben auf Verlangen der Grundeigentümer den Unterhalt von Landstreifen zwischen Einfriedigungen und Strassengrenzen zu übernehmen.

<sup>4</sup> Die für Wälder sowie einzelne Bäume vorgeschriebenen Abstände ermässigen sich um 1 m und der Abstand für Einfriedigungen wird aufgehoben, wo neben der Fahrbahn Geh- und Radwege liegen.

## § 112 BauG

<sup>1</sup> Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, kann der Strasseneigentümer, bei dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen auch der Gemeinderat, verlangen, dass bereits bestehende Bauten, Einfriedigungen, Bäume und andere Pflanzen, die den Baulinien und Sichtzonen oder den Vorschriften über Abstände und dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie.

## § 113 BauG

<sup>1</sup> Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Ausmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung der Strasseneigentümer, bei dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen auch derjenigen des Gemeinderates. Die Bewilligungen sind zu versagen, wenn die Verkehrssicherheit erheblich gestört würde.

<sup>2</sup> Werden einem Grundstück durch entsprechendes Verbot oder durch Veränderung einer öffentlichen Strasse der Zutritt oder die Zufahrt zu öffentlichem Strassengebiet im bisherigen Umfang entzogen, hat der Eigentümer Anspruch auf Entschädigung, sofern ihm nicht die dauernde Benutzung eines anderen Weges unentgeltlich ermöglicht wird.

# 12. Gewässer

## § 114 BauG

<sup>1</sup> Jedes dauernd oder periodisch Wasser führende Gerinne gilt, wenn es das Grundstück seines Ursprungs verlassen hat, als öffentliches Gewässer, sofern an ihm nicht privates Eigentum nachgewiesen ist. Streitigkeiten darüber, ob ein Gewässer öffentlicher oder privater Natur sei, entscheiden die Zivilgerichte.

<sup>2</sup> Öffentliche Gewässer sind:

- a) Seen, Flüsse, Bäche und Kanäle;
- b) Grundwasserströme und andere wichtige Grundwasservorkommen;

- c) Weiher, die aus öffentlichen Gewässern gespiesen werden;
- d) Bachquellen.

<sup>3</sup> Das Eigentum an anderen Quellen und weitere bestehende Privatrechte bleiben vorbehalten.

### **§ 115 BauG**

<sup>1</sup> An einem öffentlichen Gewässer können weder Eigentum noch andere dingliche Rechte ersessen werden.

<sup>2</sup> Natürliche oder künstliche Veränderungen des Laufes, namentlich das Eindolen, sind ohne Einfluss auf die Rechtsnatur eines öffentlichen Gewässers.

### **§ 116 BauG**

<sup>1</sup> Alle öffentlichen Gewässer sind Eigentum des Kantons, soweit an ihnen nicht Eigentum Dritter nachgewiesen oder das Eigentum von Gemeinden durch den Regierungsrat nicht ausdrücklich anerkannt worden ist.

<sup>2</sup> Das Eigentum an einem Gewässer erstreckt sich auf dessen sämtliche Bestandteile, nicht aber auf Bauten, die einer bewilligten Nutzung am Gewässer dienen und im Eigentum der Berechtigten stehen.

<sup>3</sup> Das für den Unterhalt, die Uferbepflanzung und die Anlage von Uferwegen erforderliche Land ist nach Möglichkeit der Gewässerparzelle zuzueignen.

### **§ 117 BauG**

<sup>1</sup> Das Gewässerbett und seine Ufer müssen so beschaffen sein, dass

- a) das Wasser sowohl sich selbst reinigen und in für die Anreicherung von Grundwasser genügendem Masse versickern als auch möglichst unbehindert abfließen kann, und
- b) das Landschaftsbild bereichert und die Entwicklung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt gefördert wird.

<sup>2</sup> Ufergehölze sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Ihre Beseitigung darf der Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes nur bewilligen, wenn übergeordnete Interessen es erfordern. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über den Wald.

### **§ 119 BauG**

<sup>1</sup> Eingedolte Gewässer sind, wenn es nach Abwägung aller Interessenzumutbar ist, wieder offen zu legen und nach den Grundsätzen über die Beschaffenheit der Gewässer zu gestalten.

<sup>2</sup> Neue Eindolungen von Gewässern darf der Gemeinderat im Rahmen des eidgenössischen und kantonalen Rechts mit Zustimmung des Baudepartementes nur bewilligen, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Die Bewilligung ist nach Möglichkeit davon abhängig zu machen, dass im gleichen Gebiet ein entsprechendes Gewässer offen gelegt wird. Vorbehalten bleiben die Bewilligungen für Wasserbau und Gewässernutzung.

### **§ 126 BauG**

<sup>1</sup> Die Anstösser müssen folgende Eingriffe dulden:

- a) den Durchfluss bestehender öffentlicher Gewässer und die mit ihrer Benutzung notwendig verbundenen, vom Bundesrecht zugelassenen Einwirkungen;

- b) Massnahmen des Wasserbaues und des Gewässerunterhaltes, wenn diese sonst nur mit unverhältnismässigem Aufwand erfolgen könnten;
- c) Vorkehren für die Abwendung von unmittelbar drohenden Gefahren;
- d) den freien Zugang der Organe der Gewässerverwaltung zu den öffentlichen Gewässern;
- e) das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern längs der öffentlichen Gewässer bis an die Grenzen, sofern dadurch das benachbarte Grundeigentum nicht übermässig beeinträchtigt wird; wo der Gewässereigentümer dieses Pflanzungsrecht ausübt, haben die Anstösser ebenfalls das Recht, Bäume und Sträucher an die Grenze zu setzen;
- f) das Anbringen von Pegeln, Signalen, Pfählen und dergleichen.

<sup>2</sup> Die Pflicht zum Ersatz des durch diese Eingriffe verursachten Schadens richtet sich nach den Vorschriften über die Enteignung.

### **§ 127 BauG**

<sup>1</sup> Bauten haben einen Abstand von 12 m von Flüssen und einen solchen von 6 m von Bächen einzuhalten. Die Nutzungspläne und -vorschriften können vorsehen, dass die Abstände herauf- oder herabgesetzt oder aufgehoben werden.

<sup>2</sup> Die Abstände werden von der Grenze der Gewässer gemessen. Wenn diese nicht vermarktet sind, gelten die Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand als Grenze.

## **13. Ausnahmegewilligungen und Besitzstandsgarantie**

### **§ 67 BauG**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei der Bewilligung von Bauten, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen und -vorschriften gestatten, wenn

- a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und
- b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne und Vorschriften zu hart wäre.

<sup>2</sup> Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes Ausnahmen von kantonalen Nutzungsplänen sowie Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften zulassen.

<sup>3</sup> Die ausnahmsweise Bewilligung von Bauten vor einer Baulinie oder mit geringeren als den vorgeschriebenen Abständen kann insbesondere mit der Auflage verbunden werden, dass die Eigentümer die Baute auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung entfernen oder versetzen, sofern der Neu- oder Ausbau eines öffentlichen Werkes es erfordert.

### **§ 68 BauG**

Rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen

- a) unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die Nutzungsordnung kann für bestimmte Schutzzonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten;
- b) angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen;
- c) bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut werden, wenn an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht und keine überwiegenden Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Der Wiederaufbau hat der zerstörten Baute hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung ist möglich, sofern damit der bisherige Zustand verbessert wird.

## § 69 BauG

<sup>1</sup> In landwirtschaftlichen Wohnbauten werden im Rahmen des Bundesrechts landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt.

<sup>2</sup> Unter Schutz gestellte Bauten ausserhalb der Bauzonen dürfen im Rahmen des Bundesrechts geändert werden.

# 14. Baugesuch und Baubewilligung

## § 59 BauG

<sup>1</sup> Alle Bauten und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat. Vorbehalten bleiben abweichende Zuständigkeitsregelungen des Bundesrechts und die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Bau von öffentlichen Strassen und den Wasserbau.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern.

## § 60 BauG

<sup>1</sup> Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Gemeinderat ein **Baugesuch** einzureichen.

<sup>2</sup> Das Baugesuch wird vom Gemeinderat veröffentlicht und während **20 Tagen\*** öffentlich aufgelegt. Einwendungen sind innert der Auflagefrist einzureichen.

<sup>3</sup> Vor Veröffentlichung des Baugesuches sind Profile aufzustellen.

## § 61 BauG

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen.

## § 62 BauG

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann um einen **Vorentscheid** über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden.

<sup>2</sup> Der Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über das Baugesuch.

## § 63 BauG

Der Gemeinderat hat Gesuche vor seinem Entscheid dem zuständigen kantonalen Departement vorzulegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, sofern sie zum Gegenstand haben:

- a) Abbau von Materialien wie Kies, Sand, Steinen, Erden und dergleichen;
- b) Bauten, welche die Verkehrsverhältnisse auf Kantons- oder Nationalstrassen wesentlich beeinflussen können oder die im Bereich projektierter Kantonsstrassen liegen;
- c) Bauten, welche die Baulinien oder den gesetzlichen Abstand von Gewässern, Wäldern, Kantonsstrassen oder Nationalstrassen nicht einhalten;

---

\* 30 Tagen; gemäss Änderung des übergeordneten Rechts (Baugesetzgebung des Kantons Aargau) per 1. Januar 2010

- d) Bauten an bestehenden oder projektierten Linien von Nebenbahnen;
- e) Bauten ausserhalb von Bauzonen;
- f) Bauten, die aus Gründen des Umwelt-, Natur-, Landschafts-, Ortsbild- oder Denkmalschutzes durch Dekret des Grossen Rates einer kantonalen Prüfung unterstellt werden;
- g) andere Bauten, sofern dieses oder ein anderes Gesetz eine Zustimmung des Kantons vorschreibt.

### § 30 ABauV

<sup>1</sup> **Keiner Baubewilligung** bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, **im ganzen Gemeindegebiet:**

- a) Weidezäune bis zu 1,50 m Höhe;
- b) Tiergehege von höchstens 25 m<sup>2</sup> Fläche und Zaunhöhe bis zu 1,50 m;
- c) Anlagen, die weniger als 6 Monate am gleichen Standort aufgestellt bleiben: begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus, sowie Schwimmbäder;
- d) Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m<sup>2</sup> Fläche;
- e) Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m<sup>2</sup>;
- f) Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen;
- g) verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze bis zu 300 m<sup>2</sup> Fläche ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben.

<sup>2</sup> **Keiner Baubewilligung** bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, **in den Bauzonen:**

- a) Einfriedigungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe; Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, kleine Teiche, künstlerische Plastiken;
- b) nichtreflektierende Solareinrichtungen bis zu 10 m<sup>2</sup> Fläche pro Fassade oder Dachseite und die zugehörigen Installationen;
- c) Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände und dergleichen bis zu einer Dauer von 2 Monaten;
- d) auf bestehenden, rechtmässigen Abstellflächen, ausserhalb der Pflichtparkplätze, das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und Boote während der Nichtbetriebszeit sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Wohnwagen nichtsesshafter ethnischer Minderheiten bis zu einer Dauer von 2 Monaten an den vom Gemeinderat mit Zustimmung der Grundeigentümer erlaubten Standorten.

<sup>3</sup> Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich, ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

### § 31 ABauV

<sup>1</sup> Das **Baugesuch** muss die für die Beurteilung notwendigen Angaben, Pläne, Begründungen und Unterlagen enthalten. Die Gemeinden bieten entsprechende Formulare an. Die kantonale Koordinationsstelle gibt den Gemeinden Formulare für die kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen und Zustimmungen ab.

<sup>2</sup> Wo es die Beurteilung eines Gesuches erfordert, können Gemeinderat und kantonale Koordinationsstelle weitere Unterlagen wie Detailpläne, Lärnmachweis, Fotomontagen, Modelle, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen. Die kantonale Koordinationsstelle kann zusätzliche Angaben für Ablagerungen, Gewerbe- und Industriebauten sowie Stallbauten verlangen. Dasselbe gilt bei Gesuchen um Ausnahmegewilligungen.

<sup>2bis</sup> Ein Gesuch für Materialabbau muss die Pläne für den Abbau, die Rekultivierung oder Renaturierung sowie für die Etappierung enthalten. Das Gesuchsformular für den Materialabbau bezeichnet die weiteren für die Beurteilung nach der Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Angaben und Nachweise, insbesondere:

- a) Materialnachweis;
- b) Hydrogeologischer Bericht;
- c) Angaben über das Auffüllmaterial.

<sup>3</sup> Gemeinderat und kantonale Koordinationsstelle können bei geringfügigen Vorhaben eine vereinfachte Eingabe gestatten.

### § 32 ABauV

<sup>1</sup> **Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen** können vom Gemeinderat, gegebenenfalls mit Zustimmung der kantonalen Koordinationsstelle, formlos bewilligt werden. Die Abweichungen sind in den Plänen zu vermerken.

<sup>2</sup> Für grössere Änderungen gilt das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren.

### § 34 ABauV

<sup>1</sup> Die **Bauprofile** müssen die Umrisse der projektierten Baute, die Firsthöhe, die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche), die Dachneigung und die Erdgeschosskote erkennen lassen. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat für die Profilierung abweichende Anordnungen erlassen oder Erleichterungen gestatten.

<sup>2</sup> Vor der öffentlichen Auflage lässt der Gemeinderat die Bauprofile überprüfen.

<sup>3</sup> Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates oder der zuständigen Beschwerdeinstanz beseitigt werden. Nach rechtskräftigem Abschluss des Baubewilligungsverfahrens sind die Profile zu beseitigen.

### § 35 ABauV

<sup>1</sup> Ist die projektierte Baute korrekt durch Bauprofile angezeigt und enthält das Baugesuch alle für die Beurteilung notwendigen zusätzlichen Gesuche und Unterlagen, ist es im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen. Ein mit einem Baugesuch verbundenes Rodungsgesuch ist zusätzlich im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Weitere Publikationsvorschriften bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat teilt den Eigentümern von direkt an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücken, die nicht in der Gemeinde ihren Wohnsitz oder Sitz haben, die öffentliche Auflage vorgängig schriftlich mit, sofern dies ohne Verzögerung oder Erschwerung des Verfahrens möglich ist.

<sup>3</sup> Die **Publikation** und die schriftliche Mitteilung haben zu enthalten:

- a) Name und Adresse der Gesuchsteller;
- b) Lage des Baugrundstückes;
- c) Umschreibung des Vorhabens;
- d) Gesuche für weitere Bewilligungen und Zustimmungen kantonalen oder eidgenössischer Behörden;
- e) Ort und Zeit der öffentlichen Auflage, Einsprachemöglichkeit, Einsprachestelle, Einsprachefrist und formelle Anforderungen an Einsprachen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die von vornherein nicht bewilligt werden können, ohne vorgängige Profilierung und Publikation abweisen. Verlangt der Gesuchsteller innert zwanzig Tagen seit Zu-

stellung des Entscheides das ordentliche Verfahren, so lässt der Gemeinderat das Gesuch nachträglich profilieren und publizieren und entscheidet neu.

### **§ 65 BauG**

<sup>1</sup> Die **Geltungsdauer** der Baubewilligung und des Vorentscheides beträgt 2 Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides.

### **§ 39 ABauV**

<sup>1</sup> Der Vorentscheid verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innert 2 Jahren seit seiner Rechtskraft das definitive Baugesuch eingereicht wird.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert 2 Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird.

<sup>3</sup> Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar.

## **15. Meldepflichten und Abnahmekontrollen**

### **§ 40 ABauV**

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat ist rechtzeitig Mitteilung zu machen über:

- a) den Beginn der Bauarbeiten und die Erstellung des Schnurgerüstes, an dem die Erdgeschosskote markiert sein muss;
- b) das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben (Wasser- und Energieversorgung, Kanalisation), das bevorstehende Versetzen von Tanks und bei Zivilschutzräumen das Verlegen der Armierung vor dem Zuschalen der Wände und vor dem Einbringen des Betons für die Decke;
- c) die Fertigstellung der Feuerungs- und Tankanlagen und die Beendigung des Rohbaues;
- d) die Beendigung der Baute vor deren Benutzung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat prüft die Baute auf Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen. Über vorgenommene Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle gestattet.

## **16. Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe**

### **§ 159 BauG**

<sup>1</sup> Wird durch die Errichtung von Bauten ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuches sowie die Herstellung des rechtmässigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten angeordnet werden.

<sup>2</sup> Die Vollstreckung von Verfügungen richtet sich nach der Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege.

## § 160 BauG

<sup>1</sup> Wer Bauten ohne Bewilligung oder unter Verletzung einer solchen erstellt, wer geschützte Naturobjekte und Heimatschutzobjekte ohne Bewilligung oder unter Verletzung von Vorschriften beseitigt, wer sonst wie diesem Gesetz, den gestützt darauf erlassenen Vorschriften, Verfügungen und Entscheiden zuwiderhandelt, wird mit Busse bis Fr. 50'000.– oder Haft bestraft.

<sup>2</sup> Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch Bauherren, Eigentümer, sonstige Berechtigte, Projektverfasser, Unternehmer und Bauleiter.

<sup>3</sup> Erfolgt die Widerhandlung aus Gewinnsucht, so ist das Gericht an den Höchstbetrag der Busse nicht gebunden.

<sup>4</sup> An Stelle einer juristischen Person oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Können diese nicht ohne unverhältnismässigen Untersuchungsaufwand festgestellt werden, wird die juristische Person oder die Gesellschaft zur Bezahlung der Busse verurteilt.

<sup>5</sup> Die Verfolgungsverjährung beträgt 5 Jahre.

## 17. Hinweise zu einzelnen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung

**§ 6** Die Definitionen zu den Begriffen finden sich in den Kapiteln 1 - 6 dieser Zusammenstellung.

**§ 7 Abs. 5** § 16 Abs. 1 ABauV lautet wie folgt:

<sup>1</sup> Als **Dachgeschoss** gelten Flächen unter zulässigen Schrägdächern, sofern die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen wird. Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0,5 m<sup>2</sup>, die vereinzelt auf anderen Dachgeschossebenen platziert sind, beeinflussen die Beurteilung der Geschossigkeit nicht.

<sup>1bis</sup> Als **zulässige Schrägdächer** gelten, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1,20 m.

**§ 8 Abs. 4** § 19 Abs. 2 ABauV lautet wie folgt:

**§ 9 Abs. 4** <sup>2</sup> Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

**§ 13** Art. 16 und 16a Abs. 1 und 2 RPG lauten wie folgt:

### Art. 16 Landwirtschaftszonen

<sup>1</sup> Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen

weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder

b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

<sup>2</sup> Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

<sup>3</sup> Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

#### **Art. 16a** Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, bleiben in jedem Fall zonenkonform.

**§ 14 Abs. 3** Siehe Kapitel 6 dieser Zusammenstellung.

**§ 23** Siehe Kapitel 5 dieser Zusammenstellung.

**§ 28** Siehe Kapitel 4 dieser Zusammenstellung.

**§ 30 Abs. 2** § 19 Abs. 3 ABauV lautet wie folgt:

<sup>3</sup> Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

**§ 31** Siehe Kapitel 10 dieser Zusammenstellung.

**§ 33** § 15 Abs. 1 ABauV lautet wie folgt:

<sup>1</sup> Als **Untergeschoss** gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,20 m am Hang überschreiten. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Abgrabungen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

**§ 36 Abs. 3** Informationen zum Minergie-Standard: [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch) oder Baudepartement des Kantons Aargau, Fachstelle Energie, Entfelderstrasse 22 (Buchenhof), 5001 Aarau (Telefon 062 835 28 80)

**§ 40** Siehe Kapitel 9 dieser Zusammenstellung.