



Gemeinde
Bettwil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

1. Bau und Nutzungsordnung gemäss § 15 BauG
2. Stichwortverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und Pläne

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht

2. Raumplanung

- § 3 Sondernutzungsplanung

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

- § 4 Bauzonen
- § 5 Wohnzone W2
- § 6 Wohn- und Gewerbezone WG2
- § 7 Dorfzone D
- § 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

3.2 Landwirtschaftszonen

- § 9 Landwirtschaftszone
- § 10 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

3.3 Schutzzonen

- § 11 Naturschutzzonen Kulturland
- § 12 Uferschutzzone
- § 13 Naturschutzzonen Wald

3.4 Überlagerte Schutzzonen

- § 14 Landschaftsschutzzone

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

- § 15 Naturobjekte, Ufer- u. Feldgehölze, Hochstammobstbäume, Besonders Waldränder, Einzelbäume

3.5.2 Geschützte Gebäude

- § 16 Gebäude mit Substanz- / Volumenschutz

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

- § 17 Kulturobjekte

Inhaltsverzeichnis

- 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**
 - § 18 Materialabbauzone „Junkholz“
 - § 19 Weilerzone Königsberg
 - § 20 Militärzone

- 4. Definitionen**
 - 4.1 Ausnutzung**
 - 4.1.1 Ausnutzungsziffer**
 - § 21 Ausnutzungsziffer
 - 4.1.2 Gewerbe**
 - § 22 Gewerbe
 - 4.2 Abstände**
 - § 23 Abstände gegenüber dem Kulturland
 - § 24 Ungleichverteilung der Grenzabstände
 - 4.3 Arealüberbauung**
 - § 25 Mindestflächen, AZ-Erhöhung, Abstände

- 5. Bauvorschriften**
 - 5.1 Strassenbenennung, Benutzung von Privateigentum**
 - § 26 Benützung von Privateigentum
 - 5.2 Technische Bauvorschriften**
 - § 27 Allgemeine Anforderungen
 - § 28 Energiesparmassnahmen
 - 5.3 Wohnhygiene**
 - § 29 Ausrichtung der Wohnungen
 - § 30 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Mehrfamilienhäuser, Balkone, Velos und Kinderwagen, Gewerbliche Raummasse, Spielplätze
 - § 31 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
 - § 32 Container- und Kompostplätze
 - 5.4 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen**
 - § 33 Einfriedigungen
 - § 34 Bodensicherung, Stützmauern

Inhaltsverzeichnis

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

- § 35 Ortsbildschutz, Sonnenkollektoren
- § 36 Dachfensterkonstruktion, Dachdurchbrüche
- § 37 Aussenraumgestaltung, Materialablagerungen, Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen, Baulücken

6.2 Umweltschutz

- § 38 Einwirkungen
- § 39 Lärmschutz

3. Vollzug und Verfahren

- § 40 Zuständigkeit
- § 41 Gebühren / Kosten
- § 42 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- § 43 Aufhebung bisherigen Rechtes

Anhang I

Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

Anhang II

Gebührenordnung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

1. Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

	§ 2
Übergeordnetes	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. ² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

	§ 3
Sondernutzungsplanung	Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen ¹Der Bauzonenplan Massstab 1:2'000 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung	Vollgeschoss	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Wohnzone 2	W 2 Orange	0.55	2	7.0	10.0	4 m	8 m	II	§ 5
Wohn- und Gewerbezone	WG 2 Orange	0.55	2	7.0	10	4 m	8 m	III	§ 6
Dorfzone	D braun	0.60	(2)	(8.0)	(12.0)	4 m	4 m	III	§ 7
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OeBA grau	0	0	0	0	0	0	III	§ 8

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

³Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴Die eingeklammerten Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen.

§ 5

Wohnzone W2 ¹Die Wohnzone W 2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie für kleinere Mehrfamilienhäuser bis vier Wohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²Flach- oder Pultdächer unter 20⁰ Dachneigung sind nicht gestattet. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 60 m² zulässig.

Wohn- und Gewerbezone WG2	<p>§ 6</p> <p>¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.</p> <p>² Die Wohn- und Gewerbezone an der Mühlestrasse setzt einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Dieser hat im wesentlichen die Aufgabe einer sorgfältigen Gestaltung der Bauten und deren Einfügung in die Umgebung besondere Beachtung zu schenken.</p>
------------------------------	--

Dorfzone D	<p>§ 7</p> <p>¹ Die Dorfzone D umfasst den alten, gewachsenen Dorfteil. Die bestehende bauliche Struktur ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der Charakter darf durch Neu- und Umbauten nicht beeinträchtigt werden. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe (Läden, Restaurants, etc.) und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt.</p> <p>² Unter der Voraussetzung, dass die vorhandenen und neuen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar sind und die Verkehrssicherheit nicht tangiert wird, dürfen bestehende Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshöhe und Ausnützungsziffer im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, ihre Nutzung verändert und bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden.</p> <p>³ Für Neubauten bestimmt der Gemeinderat die Bauweise. Die Bestimmungen von § 4 gelten dabei als Richtwerte, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildes abweichen kann. Als Dachform ist nur ein Satteldach von 30° bis 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 60 m² zulässig.</p> <p>⁴ Wesentlich Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.</p>
------------	--

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	<p>§ 8</p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten (OeBA) ist für bestehende und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und dazugehörige Anlagen bestimmt.</p> <p>² Bauten in dieser Zone haben sich in Bezug auf Abmessungen und Abstände den Bestimmungen der angrenzenden Zonen anzupassen.</p>
---	---

3.2 Landwirtschaftszonen

	§ 9
Landwirtschaftszone	<p>¹ 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.</p> <p>² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.</p> <p>³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 Aren pro Anlagen sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p>

	§ 10
Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	<p>¹ 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.</p> <p>² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

	§ 11
Naturschutzzonen Kulturland	<p>¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.</p> <p>² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Zulässig sind hingegen bauliche Massnahmen im Interesse der Schutzziele.</p>

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzone aus:

Feuchtgebiet Brandholz (vernässte Wiese am Waldrand westlich „Müli-bächli“)

§ 12

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 6m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand.

³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 13

Naturschutzzonen Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen sowie als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verzüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst

³Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen im Wald aus:

- Naturschutzzone Brandholz

Ziel: Erhaltung des von Gräben und Bächen durchzogenen, feuchten Waldes, bei den beiden künstlichen Weihern und der vernässten Wiese am Waldrand.

- Naturschutzzone Badhölzli

Ziel: Erhaltung von Bach und Gräben des Waldes mit vernässten Stellen sowie der besonderen Waldbestände

3.4 Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutzzone

§ 14

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie weiteren kommunalen Interessen.

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 9. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weiden- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 15	
Naturobjekte	¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
Ufer- und Feldgehölze, Hecken	² Die im Kulturlandplan bezeichneten Ufer- und Feldgehölze (Hecken bzw. Wald) sowie die Ufervegetation sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu unterhalten. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als ein Drittel einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemaßnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.
Hochstammobstbäume	³ Gefällte und abgehende Bäume sind, wenn möglich, mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen. Sofern sich daraus eine unzumutbare Erschwerung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergibt, ist ein anderer Standort zulässig.
Besondere Waldränder	⁴ Die ökologisch besonders wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst zu bezeichnen. Diese Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten. Vorgelagerte Aufforstungen sind verboten.
Einzelbäume	⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden. Für natürlich abgehende Bäume gelten die gleichen Vorschriften wie für hochstämmige Obstbäume (§ 15 Abs. 3).

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 16	
Gebäude mit Substanzschutz	¹ Die im Bauzonenplan mit einem violetten Kreis und im Anhang aufgeführten bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz	<p>² Die im Bauzonenplan mit einem blauen Kreis und im Anhang aufgeführten bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.</p> <p>³ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus.</p> <p>⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p> <p>⁵ Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.</p>
---------------------------	---

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

Kulturobjekte	<p style="text-align: center;">§ 17</p> <p>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p>
---------------	--

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Materialabbauzone „Junkholz“	<p style="text-align: center;">§ 18</p> <p>¹ Die Materialabbauzone umfasst das Gebiet, das für die Entnahme bzw. Deponie von Rohmaterial (Kies, Kalkstein, Sand Ton u.a.m.) des gemeindeeigenen Bedarfs für den Ausbau und Unterhalt des Wald- und Flurwegnetzes bestimmt ist</p> <p>² Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Forstgesetzgebung.</p> <p>³ Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind sowie keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>⁴ Die Nachnutzung wird im Rahmen der jeweiligen Rodungsbewilligung festgelegt.</p> <p>⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>
---------------------------------	--

	§ 19
Weilerzone Königsberg, Zweck	¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Königsberg unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
Nutzung	² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
Ortsbildschutz	³ Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
Bauliche Massnahmen	⁴ Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen werden und wieder aufgebaut werden. Ein Ersatz in gleicher Stellung und ähnlichem Volumen ist erwünscht. Ein Umbau ist einem Ersatzbau vorzuziehen. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut, sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.
Bauvorschriften	⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz zu erstellen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
Anbauten	⁶ Anbauten sind erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Gestaltung Umgebung	⁷ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind wenn möglich zu erhalten oder zu ersetzen. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
Dachaufbauten	⁸ Es gelten die gleichen Bestimmungen wie § 36 BNO.
Gestaltungsplan	⁹ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der speziell bezeichneten Bauten unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Abwasserbeseitigung	¹⁰ Sämtliche gewerblichen und häuslichen Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zu überführen. Das Meteorwasser ist wo immer möglich, versickern zu lassen.

Militärzone	<p>§ 20</p> <p>¹ Die Militärzone dient mit den vorhandenen Bauten und Einrichtungen der militärischen Ausbildung.</p> <p>² Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt besonders Rücksicht zu nehmen.</p> <p>³ Bei Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Gemeinderates einzuholen.</p> <p>⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung</p>
-------------	--

4. Definitionen

4.1 Ausnutzung

4.1.1 Ausnutzungsziffer

Ausnutzungsziffer	<p>§ 21</p> <p>¹ Räume in Attika- und Dachgeschossen (letztere bis auf eine maximale Kniestockhöhe von 1.20 m) werden nicht angerechnet.</p> <p>² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnutzungszuschlag gewährt. Dieser darf max. 10% der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.</p>
-------------------	--

4.1.2 Gewerbe

Gewerbe	<p>§ 22</p> <p>¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>
---------	---

4.2 Abstände

Abstand gegenüber dem Kulturland	<p>§ 23</p> <p>¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.</p> <p>² Dieser Grenzabstand kann durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2 m reduziert werden. Sind der Eigentümer des Bau- und des Kulturlandes identisch, ist die Reduktion des Grenzabstandes auf 2 m ohne weiteres möglich.</p>
----------------------------------	--

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	<p>§ 24</p> <p>¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen.</p> <p>² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.</p>
---	--

4.3 Arealüberbauung

Mindestflächen	<p>§ 25</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind nur in der Zone W2, zulässig. Sie sind nur dann zulässig wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:</p> <p>W2 2'000 m²</p>
AZ-Erhözung	<p>² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen bei Arealüberbauungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:</p> <p>Zone W2</p> <p>AZ + 10 %</p> <p>Geschosszahl + 0</p>
Abstände	<p>³ Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtenzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässiger Überbauung betroffen werden.</p>

5. Bauvorschriften

5.1 Strassenbenennung, Benutzung von Privateigentum

Benützung von Privateigentum	<p>§ 26</p> <p>¹ Die Benennung und Kennzeichnung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer/Innen ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>
------------------------------	---

5.2 Technische Bauvorschriften

Allgemeine Anforderungen	<p>§ 27</p> <p>¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation die anerkannten Regeln der Baukunst einzuhalten.</p> <p>² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>
--------------------------	---

Energiesparmassnahmen	<p>§ 28</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p> <p>³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.</p>
-----------------------	--

5.3 Wohnhygiene

Ausrichtung der Wohnungen	<p>§ 29</p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p>
---------------------------	--

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	<p>§ 30</p> <p>¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <p>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <p>Raumhöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschoss – Dachgeschoss <p>– Bodenfläche</p> <p>Fensterfläche</p>	<p>In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> <p>mind. 2.30 m</p> <p>mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche</p> <p>mindestens 10 m²</p> <p>Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können.</p>
Mehrfamilienhäuser	<p>Keller- und Nebenräume</p> <p>Raumhöhe</p> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <p>Abstellraum pro Wohnung</p>	<p>mind. 2.20 m</p> <p>mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</p>
Balkone	<p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> – für eine 1-Zimmer-Wohnung – für jedes weitere Zimmer <p>²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p>	<p>mind. 4 m²</p> <p>1 m² zusätzlich</p>
Velos und Kinderwagen	<p>³In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.</p>	
Gewerbliche Raummasse	<p>⁴Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.</p>	

Spielplätze	<p>⁵ Die Grösse der Spielplätze hat als Richtwert mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p>⁶ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> <p>⁷ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen</p>
-------------	--

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	<p>§ 31</p> <p>Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>
---------------------------------------	---

Container- und Kompostplätze	<p>§ 32</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und Parzellen übergreifenden Überbauungen müssen für die Kehrrichtentsorgung nötigen Containerplätze ausgeschieden werden.</p>
------------------------------	---

5.4 Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

Einfriedigungen	<p>§ 33</p> <p>Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 0.60 m an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.</p>
-----------------	--

Bodensicherung	<p>§ 34</p> <p>¹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.</p>
Stützmauern	<p>² Stützmauern innerhalb Baugebiet bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen gegenüber Nachbargrundstücken an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern innerhalb wie auch ausserhalb Baugebiet sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 0.60 m von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.</p>

³ Stützmauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 35

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, usw.) verlangen
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung 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
- e. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³ Auf bestehende Gebäudeeinheiten, Gebüschgruppen und Baumgruppen, historisch wertvolle Bauten, Wegkreuze usw. ist bei Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen.

Sonnenkollektoren	⁴ Mit dem Auf- und Einbau von Sonnenkollektoren ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Gebäude und der Umgebung anzustreben. Um störende Spiegelungen (Reflexionen) zu verhindern, können geeignete Gegenmassnahmen (z.B. diffus reflektierende Kollektorfläche) angeordnet werden.
-------------------	---

	§ 36
Dachfensterkonstruktion	¹ Dachfensterkonstruktionen wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen nicht störend wirken. Dachflächenfenster dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
Dachdurchbrüche	² Die Länge von Dachdurchbrüchen darf höchstens einen Drittel der Fassendenlänge betragen.

	§ 37
Aussenraumgestaltung	¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
	² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
Materialablagerungen	³ Baubewilligungspflichtige Ablagerung von Material, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind für eine Dauer von max. 2 Monaten zulässig.
Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen	⁴ Durch Brand, Elementar- oder andere Ereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.
Baulücken	⁵ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

Einwirkungen	<p>§ 38</p> <p>¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>³Es 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.</p>
--------------	--

Lärmschutz	<p>§ 39</p> <p>¹Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich die Bauherrschaft über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig eine Beurteilung durch einen anerkannten Fachmann vornehmen zu lassen. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p>
------------	---

	<p>²Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>
--	--

7. Vollzug und Verfahren

Zuständigkeit	<p>§ 40</p> <p>Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p>
---------------	--

Gebühren / Kosten	<p>§ 41</p> <p>¹ Für die Dienstleistungen der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung sind Gebühren gemäss Anhang II zu entrichten.</p> <p>² Der Gemeinderat kann die Gebühren der Teuerung anpassen.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen von den Gebühren im Anhang II abweichen.</p> <p>⁴ Der Gemeinde im Zusammenhang mit gebührenpflichtigen oder nicht gebührenpflichtigen Amtshandlungen entstehenden Auslagen (Spesen, andere Kosten) können den Verursachern weiterverrechnet werden.</p>
-------------------	--

Vollzugsrichtlinien Naturschutz	<p>§ 42</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege, den Unterhalt und für Entschädigungen der Schutzzonen und –objekte erlassen.</p> <p>² Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und –objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.</p>
------------------------------------	--

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

Aufhebung bisherigen Rechts	<p>§ 43</p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) die Bauordnung vom 30. August 1994</p> <p>b) die Nutzungsordnung vom 28. Juni 1988</p>
--------------------------------	--

Anhang I

Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

1. Schutzzonen

Landschafts- inventar Nr.	Objektyp	Flurname/Bezeichnung
1	Uferschutzzone	Erusbach/Mülimatt
2	Naturschutzzone	Brandholz
3	Uferschutzzone	Mülibachmatten/Brandholz
4	Naturschutzzone	Badholz/Moosmatten
-	Grundwasserschutzzone	Moosmatten
-	Schutzzone Wasserfassung Oberrniesenberg	Langetmoos

2. Naturobjekte

Inventar/Nut- zungsplan Nr.	Objektyp	Flurname / Strasse
12	Stiel-Eiche	Höll
34	Findling	Junkholz

3. Kulturobjekte unter kant. Denkmalschutz

Objekt Nr.	Objektyp	Strasse	Gebäude Nr.
1	Pfarrhaus	Schulhausstrasse	61
2	Pfarrscheune	Schulhausstrasse	62
3	Kirche	Hauptstrasse	63
4	Friedhofkreuz	Hauptstrasse	
5	Wohnhaus	Brunnäckerstrasse	89 A
6	Bildstock	Brunnäckerstrasse	
7	Bildstock (Schulareal)	Schulhausstrasse	
8	2 Wehrsteine (Schulareal)	Niesenbergstrasse	
9	Wegkreuz mit Dorfbrunnen	Hauptstrasse	
10	Wegkreuz bei der Mühle	Mühlehof	
11	Bildstock Unterdorf	Hauptstrasse	

4. Kulturobjekte unter kommunalem Schutz / Gebäude

Objekt Nr	Objekttyp	Art	Strasse	Gebäude Nr.
20	Haus	Volumenschutz	Schulhausstrasse	65
21	Haus	Substanzschutz	Hauptstrasse	37
22	Haus	Volumenschutz	Schulhausstrasse	66
	Scheune	Volumenschutz	Schulhausstrasse	66
23	MFH	Volumenschutz	Bachstrasse	280 (ehemals Gebäude Nr. 31)
24	Haus	Volumenschutz	Muristrasse	94
	Scheune	Volumenschutz	Muristrasse	95
25	Haus	Volumenschutz	Hauptstrasse	14
	Scheune	Volumenschutz	Hauptstrasse	15
26	Haus	Substanzschutz	Hauptstrasse	35
	Scheune	Volumenschutz	Hauptstrasse	35
27	Haus	Substanzschutz	Mühlehof	49
28	Haus	Volumenschutz	Muristrasse	91
	Scheune	Volumenschutz	Muristrasse	91
29	Haus	Substanzschutz	Hinterdorfstrasse	43
	Scheune	Volumenschutz	Hinterdorfstrasse	43
30	Haus	Substanzschutz	Hinterdorfstrasse	45
31	Haus	Volumenschutz	Gassäckerstrasse	84
	Scheune (heute teilweise Ver- kaufsladen)	Volumenschutz	Gassäckerstrasse	84
32	Scheune	Volumenschutz	Niesenbergstrasse	80 A / B
33	Haus	Volumenschutz	Hauptstrasse	60
	Werkstatt	Volumenschutz	Hauptstrasse	60
34	Haus	Volumenschutz	Muristrasse	101
35	Haus	Volumenschutz	Niesenbergstrasse	72
	Scheune	Volumenschutz	Niesenbergstrasse	72
36	Haus/Garten	Volumenschutz	Lindenhof/Hauptstrasse	41
	Scheune	Volumenschutz	Lindenhof/Hauptstrasse	41
37	Haus	Substanzschutz	Hinterdorfstrasse	09
	Scheune	Volumenschutz	Hinterdorfstrasse	09
38	Haus	Volumenschutz	Hauptstrasse	13
	Scheune	Volumenschutz	Hauptstrasse	13

Objekt Nr	Objekttyp	Art	Strasse	Gebäude Nr.
39	Haus	Volumenschutz	Hauptstrasse	34 B
40	Haus	Volumenschutz	Hauptstrasse	34 A
	Scheune	Volumenschutz	Hauptstrasse	34 A
41	Haus	Volumenschutz	Muristrasse	98
	Scheune	Volumenschutz	Muristrasse	98
42	MFH (ehemalige Scheune)	Volumenschutz	Schongauerstrasse	287 (ehemalige Gebäude Nr. 112)
43	Haus/Garten	Volumenschutz	Muristrasse	97
44	Haus	Volumenschutz	Hauptstrasse	57
	Scheune	Volumenschutz	Hauptstrasse	57
45	Haus/Garten Substanz- schutz	54	Hauptstrasse	
	Scheune	Volumenschutz	Hauptstrasse	54
46	Haus	Volumenschutz	Bachstrasse	30
	Scheune	Volumenschutz	Bachstrasse	30
47	Haus	Volumenschutz	Bachstrasse	32
48	Haus	Volumenschutz	Niesenbergstrasse	78 A
49	Haus	Volumenschutz	Niesenbergstrasse	78 B

5. Weitere Kulturobjekte unter kommunalem Schutz

Kurzinventar Kant Denkmal- pflege Nr.	Landschaftsinven- tar/Nutzungsplan Nr.	Bezeichnung	Flurname / <i>Bezeichnung</i>
6	39	Wegkreuz in Garten- mauer	Müli
909	40	Wergkreuz	Chrüzacher
-	41	Wegkreuz	Strasse Bettwil-Niesenberg (Hochrae)
910 B	45	Bildstock	Brandholz
-	46	Grenzstein	Balzimoos
-	47	Grenzstein	Galgeächer
-	48	Grenzstein	Widematten
-	50	Grenzstein	Weid

Anhang II

Gebührenordnung

1. Für die Behandlung von Vorentscheids- und Baugesuchen sowie andere baupolizeiliche Massnahmen sind folgende Gebühren zu entrichten.
 - a) Grundgebühr für die allgemeinen Aufwendungen Fr. 100.--
 - b) Kosten des effektiven Aufwandes nach ortsüblichen Ansätzen (durch die Gemeinde selber erbrachte Leistungen und ihr entstehende Kosten bei Aufträgen an Dritte)
 - c) Baupolizeiliche Massnahmen Kosten gemäss Litera b) anwendbar.

Der Gemeinderat kann bei geringem Aufwand die Grundgebühr gemäss Litera a) reduzieren.
 2. Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute, ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr.100.-- bis Fr.1'000.-- zu entrichten. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen zu Lasten des Verursachers.
 3. Gebühren sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5 % geschuldet.
-

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2005

Der Gemeindeammann:

Alois Meier

Der Gemeindeschreiber:

Bruno Burkard

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26. April 2006

Stichwortverzeichnis

A

Abgase	21
Abstand	15
- Abstand gegenüber dem Kulturland	15
- Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	15
- Abstand bei Arealüberbauung	15
- Abstand gegenüber dem Kulturland	15
Abwärme	16
Abwasserbeseitigung	13
Altautos, Ablagerung	20
Anhang I	23
- Verzeichnis der Schutzzonen und –objekte	23
Anhang II	
- Gebührenordnung	26
Anzeichnungspflicht, allgemeine, durch den Forstdienst	9
Arealüberbauung	15
- Mindestflächen	15
- AZ-Erhöhung	15
- Abstände	15
Artgerechter Unterhalt	11
Attika- u. Dachgeschoss	14
Aufsicht über das Bauwesen	21
Aufstockung, in der Landwirtschaftszone	8
Ausnahmefälle beim Gebührenbezug	22
Ausnutzung	14
- Ausnutzungsziffer	14
- Gewerbe	14
Ausnutzungsziffer	14
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer	15
Aussenraumgestaltung	20
- Terrain	20
- Terrainveränderung	20
- Umgebungsarbeiten	20
Ausübung des Eigentums	21

B

Bachbord	9
Badhölzli	10, 23
Balkone	14, 17
Baubewilligungspflichtige Ablagerungen von Material	20
Baugesuche, Gebühren	26
Baulücken	20
Baumaschinen, Ablagerung	20
Baumaterial, Ablagerung	20
Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	8
- Landschaftsbild	8

- Geschosse	8
- Gebäudehöhe	8
- Gebäudelänge	8
Bauvorschriften	16
- Strassenbenennung, Benutzung von Privateigentum	16
- Technische Bauvorschriften	16
- Allg. Anforderungen	16
- Energiesparmassnahmen	16
- Wohnhygiene	17
- Ausrichtung der Wohnungen	17
- Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	17
- Mehrfamilienhäuser	17
- Balkone	17
- Velos und Kinderwagen	17
- Gewerbliche Raummasse	17
Bauweise, offene und geschlossene	6
Bauzonen	6
- Wohnzone W2	6
- Wohn- und Gewerbezone WG“	6
- Dorfzone D	6
- Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA	6
- Landwirtschaftszonen	8
- Spielplätze	18
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
- Container- und Kompostplätze	18
- Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen	18
- Bodensicherung	18
- Stützmauern	18
Benützung von Privateigentum	16
Beschädigte Gebäude und Anlagen	20
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
- Anforderung an Schall- oder Wärmeschutz	18
- Anforderung an Austrocknung	18
Bienenhäuschen	10
Bodensicherung	18
- Sicherheitsmassnahmen bei Veränderungen der Höhenlage	18
Böschungen	18
Brandereignis	20
Brandholz	9, 10, 23
Brunnen	16
Bushaltestelle	16
C	
Container- und Kompostplätze	18
D	
Dachdurchbrüche, Anforderung	20
Dächer, Flach- bzw. Pultdach	6

Dachfensterkonstruktion	20
- Lukarnen	20
- Gauben	20
- Dachflächenfenster	20
Dachflächenfenster	20
Dachgeschoss	14
Dachneigung	6
Definitionen	14
- Ausnutzung	14
- Ausnutzungsziffer	14
- Gewerbe	14
- Abstände	15
- Abstand gegenüber dem Kulturland	15
- Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	15
- Arealüberbauung	15
- Mindestflächen	15
- AZ-Erhöhung	15
- Abstände	15
Denkmalschutz	19
Deponie von Rohmaterial (Kies, Kalkstein, Sand, Ton)	12
Dienstbarkeitsvertrag	15
Dorfzone D2	6, 7
- Bestehende Bauten	7
- First- und Traufhöhen	7
- Neubauten	7
- Vorprojekt	7
Dünste	21
E	
Einfriedigungen	18
- Entlang Baugebietsgrenzen	18
- Anforderungen an Einfriedigungen	18
Einwirkungen auf das Eigentum	21
Einzelfeuerungsanlagen	16
Elementarereignisse	20
Empfindlichkeitsstufe	8, 12, 13, 14
Energiesparmassnahmen	16
Ersatzaufforstung	8
Erschliessungsplan	5
- Sondernutzungsplan	5
Erschütterungen	21
Erusbach	23
F	
Fachgutachten	21
Fahrnisbauten	10
Feldunterstand	10
Feldgehölze	11

Fenstergrößen	17
- inbezug auf Wohnhygiene	17
Feuchtgebiet Brandholz	9
Flachdach	6
Flurwege	10, 12
Forstgesetzgebung	12

G

Gauben	20
Gebäude mit Substanzschutz	11
- zugelassene bauliche Massnahmen	11
Gebäude mit Volumenschutz	12
- zugelassene bauliche Massnahmen	12
Gebühren	22
- Gebühren für Dienstleistungen im Vollzug mit der BNO	22
- Teuerungsanpassung	22
- Abweichung von den Gebühren	22
Gebührenordnung	26
- Behandlung von Vorentscheids- und Baugesuchen	26
- baupolizeiliche Massnahmen	26
- Grundgebühr	26
- Gebühr für die Inanspruchnahme öffentl. Eigentums	26
- Zahlungsfrist	26
Geltungsbereich	5
- Bau- und Nutzungsordnung	5
- Gemeindegebiet	5
Geruch	21
Geschlossene bzw. offene Bauweise	6
Gestaltungsplan	5, 7, 13
- Sondernutzungsplan	5
- Mühlestrasse	7
Gewächshäuser	10
Gewerbe	15
Gewerbliche Raummasse	17
Grenz- und Gebäudeabstände	15
Grenzwerte	21
Grundwasserschutzzone Moosmatten	23
Gruppenheizung	16
Gutachten	16

H

Hagelschutznetz	10
Hecken	11
Hochstammobstbäume	11
Höll, Stiel-Eiche	23

I

Inanspruchnahme öffentlichen Eigentums	26
Inhaltsverzeichnis	2

J

Junkholz, Findling	23
Junkholz, Materialabbauzone	12

K

Kabelverteilkasten	16
Kehrrichtentsorgung	18
Kellerräume	11, 13
Kinderwagen	17
Kniestockhöhe	14
Kommissionen	21
Kompostplätze	18
Königsberg, Weilerzone	13
Kosten für Dienstleistungen im Vollzug mit der BNO	22
Kulturlandplan	9
Kulturobjekte	12, 23, 24
Kulturobjekte unter kant. Denkmalschutz	23
Kulturobjekte und kommunalem Schutz/Gebäude	24

L

Landschaftsschutzzone	10
- zulässige Nutzung	10
- best. landw. Siedlungen, Bauten und Anlagen	10
- neue Hochbauten	10
Landwirtschaftszonen	8
- Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	8
- Landschaftsbild	8
Langetsmoos, Schutzzone Wasserfassung	23
Lärm	21
Lärmarchitektur	21
Lärmempfindliche Räume	21
Lärmsituation	21
Lärmschutz	21
Lukarnen	20

M

Materialabbauzone „Junkholz“	12
Materialablagerungen	20
- Baubewilligungspflichtige Ablagerung von Material	20
- Altautos	20
- Baumaterialien	20
- Baumaschinen	20
- Dauer	20
- Zulässigkeit	20
Mehrfamilienhäuser	17
Meteorwasser	13
Militärzone	14
Mindestflächen	15
Moosmatten, Grundwasserschutzzone	23
Mühlestrasse	7
Mülimatt	23

N

Naturobjekte	11, 23
- Naturobjekte	11
- Ufer- und Feldgehölze	11
- Hochstammobstbäume	11
- besondere Waldränder	11
- Einzelbäume	11
Naturschutz, Vollzugsrichtlinien	22
Naturschutz zonen im Kulturland	8
- Feuchtgebiet Brandholz/Mülibächli	9
- Uferschutzzone	9
- Unterhalt und Pflege	9
Naturschutz zonen im Wald	9
- Naturschutzzone Brandholz	10, 23
- Naturschutzzone Badhölzli	10, 23
Nebenräume	17
- Inbezug auf Wohnhygiene	17

O

Ökologischer Ausgleich	10
Offene bzw. geschlossene Bauweise	6
Ortsbild	12
Ortsbild- und Denkmalschutz	19
Ortsbildschutz	19
- Beurteilung und Kriterien	19
- Sonnenkollektoren	20
- Dachfensterkonstruktion	20
- Dachdurchbrüche	20
- Aussenraumgestaltung	20
- Materialablagerungen	20
- Beschädigte oder zerstörte Gebäude und Anlagen	20
- Baulücken	20

P

Personenunterstand	16
Plätze, Benennung und Kennzeichnung	16
Pulldach	6
Privatwald	9
Prüfung von Gesuchen	21

R

Rauch	21
Raummasse	17
- inbezug auf Wohnhygiene	17
Raumplanung	5
- Sondernutzungsplanung	5
Reflexionen	20
Reglement Pflege, Unterhalt u. Entschädigungen der Schutzzonen und –objekte	22
Renaturierungsmassnahmen	10
Rodungsbewilligung	12
Russ	21

S

Sondernutzungsplanung	5
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan	5
Sonnenkollektoren	20
Schallschutzmassnahmen	18, 21
Schluss- und Übergangsbestimmungen	22
- Aufhebung des bisherigen Rechts	22
Schutzobjekte	11
- Naturobjekte	11
- geschützte Gebäude	11
- Gebäude mit Substanzschutz	11
- Gebäude mit Volumenschutz	12
- übrige Kulturobjekte	12
Schutzräume	11, 13
Schutzvorschriften	19
- Ortsbild- und Denkmalschutz	19
- Umweltschutz	21
Schutzwürdige Pflanzen und Tiere	8
Schutzziele	22
Schutzzonen	8, 22, 23
- Naturschutzzonen im Kulturland	8
- Uferschutzzone	9
- Naturschutzzonen im Wald	9
Siedlungstrennung	10

Sitzplatz	14
Spiegelungen von Sonnenkollektoren	20
Spielplätze	18
- Spielplatzgrösse	18
- Abweichungen in der Dorfzone	18
- Gestaltung	18
Staub	21
Strassenbenennung	16
- Zuständigkeit	16
Strahlen	21
Strassennumerierung	16
Stützmauern	18
- Höhe	18
- Grenzabstand	18
- Ausführung	18
Substanzschutz	11
T	
Tank- und Schutzräume	11, 13
Technische Bauvorschriften	16
- Allg. Anforderungen	16
- Energiesparmassnahmen	16
Terrain	20
Terrainveränderung	20
Teuerung, Anpassung der Gebühren	22
U	
Übergeordnetes Recht	5
Überlagerte Schutzzonen	10
- Landschaftsschutzzone	10
Ufer- und Feldgehölze	11
Uferschutzzone	9, 23
Ufervegetation	11
Umgebungsarbeiten	20
Umweltschutz	21
- Einwirkungen	21
- Lärmschutz	21
Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	15
Unterhaltmassnahmen	22
V	
Velos	17
Verfahren	21
Verzeichnis der Schutzzonen und –objekte	23
Volumenschutz	12

Vollzug und Verfahren	21
- Zuständigkeit	21
- Gebühren	22
- Kosten	22
- Vollzugsrichtlinien Naturschutz	22
Vollzugskontrollen	21
Vorentscheidsgesuche, Gebühren	26
W	
Waldwegnetz	12
Wanderwege	10
Wege, Benennung und Kennzeichnung	16
Weiden- und Feldunterstände	10
Weilerzone Königsberg	13
- Zweck	13
- Nutzung	13
- Ortsbildschutz	13
- Bauliche Massnahmen	13
- Bauvorschriften	13
- Anbauten	13
- Gestaltung Umgebung	13
- Dachaufbauten	13
- Gestaltungsplan	13
- Abwasserbeseitigung	13
Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	12
- Materialabbauzone „Junkholz“	12
- Weilerzone Königsberg	13
- Zweck	13
- Nutzung	13
- Ortsbildschutz	13
- Bauliche Massnahmen	13
- Bauvorschriften	13
- Anbauten	13
- Gestaltung und Umgebung	13
- Dachaufbauten	13
- Abwasserbeseitigung	13
Wiederherstellungsarbeiten, Gebühren	26
Wintergarten	14
Wohnhygiene	17
- Ausrichtung der Wohnungen	17
- Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	17
- Mehrfamilienhäuser	17
- Balkone	17
- Velos und Kinderwagen	17
- Gewerbliche Raummasse	17
- Spielplätze	18
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
- Container- und Kompostplätze	18
Wohnungsausrichtung	17
Wohn- und Gewerbezone WG2	6
- Mühlestrasse, Gestaltungsplan	7

Wohnzone W2	6
- Flach- und Pultdächer	6
Z	
Zahlungsfrist für Gebühren	26
Zerstörte Gebäude und Anlagen	20
Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA	6, 7
Zonenvorschriften	6
- Bauzonen	6
- Wohnzone W2	6
- Wohn- und Gewerbezone WG2	7
- Dorfzone D	7
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
- Landwirtschaftszonen	8
- Landwirtschaftszone	8
- Bauten- und Anlagen in der Landwirtschaftszone	8
- Schutzzonen	8
- Naturschutzzonen Kulturland	8
- Uferschutzzone	9
- Naturschutzzonen Wald	9
- überlagerte Schutzzonen	10
- Landschaftsschutzzone	10
- Schutzobjekte	11
- Naturobjekte	11
- Geschützte Gebäude	11
- übrige Kulturobjekte	12
- Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG	12
- Materialabbauzone „Junkholz“	12
- Weilerzone Königsberg	13
- Zweck	13
- Nutzung	13
- Ortsbildschutz	13
- Bauliche Massnahmen	13
- Bauvorschriften	13
- Anbauten	13
- Gestaltung und Umgebung	13
- Dachaufbauten	13
- Abwasserbeseitigung	13
- Militärzone	14