

GEMEINDE BIBERSTEIN      KANTON AARGAU



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Übergeordnetes Recht	3
<b>2. Raumplanung</b>	
§ 3 Kulturlandplan, Bauzonenplan	3
<b>3. Zonenvorschriften</b>	
<b>3.1 Bauzonen</b>	
§ 4 Bauzonen	3
§ 5 Dorfkernzone	4
§ 6 Wohnzone A	5
§ 7 Wohnzone B	5
§ 8 Wohn- und Gewerbezone	5
§ 9 Aufgehoben	5
§ 10 Zone für öffentliche Bauten	5
§ 11 Zone für öffentliche Anlagen	6
§ 12 Umgebungsschutzzone Schloss	6
§ 13 Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	6
<b>3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet</b>	
§ 14 Aufgehoben	6
<b>3.3 Landwirtschaftszone</b>	
§ 15 Aufgehoben	6
§ 15 <sup>bis</sup> Landwirtschaftszone, Dauerwiese	6
§ 16 Aufgehoben	7
§ 16 <sup>bis</sup> Bauten in der Landwirtschaftszone	7
<b>3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte</b>	
§§ 17 - 25 Aufgehoben	7
§ 25 <sup>bis</sup> Naturschutzzonen im Kulturland	8
§ 25 <sup>ter</sup> Naturschutzzonen im Wald	9
§ 25 <sup>quater</sup> Naturobjekte	9
<b>3.5 Überlagernde Schutzzonen</b>	
§ 26 aufgehoben	10
§ 26 <sup>bis</sup> Landschaftsschutzzone, Wildtierkorridor	10
§ 27 Vorgartenzone	11
§ 27 <sup>bis</sup> Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung	11
<b>3.6 Geschützte Gebäude</b>	
§ 28 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	11

## 4. Definitionen

§ 29	Gewerbe	12
§ 29 <sup>bis</sup>	Klein- und Anbauten	12
§ 29 <sup>ter</sup>	Berechnung der Ausnützungsziffer	12
§ 29 <sup>quater</sup>	Abgrabungen	13
§ 30	Abstand gegenüber dem Kulturland	13
§ 31	Ungleichverteilung der Grenzabstände	13
§ 32	Arealüberbauungen	13

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Strassen, öffentliche Anlagen

§ 33	Benennung, Abstände	13
------	---------------------	----

### 5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34	Allgemeine Anforderungen	14
§ 35	Energiesparmassnahmen	14
§ 36	Ausrichtung der Wohnungen	14
§ 37	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	14
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	15
§ 39	Velos, Kinderwagen	15
§ 40	Spielplätze	15

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbildschutz

§ 41	Ortsbildschutz	15
§ 41 <sup>bis</sup>	Dachgestaltung	16
§ 42	Aussenraumgestaltung	16
§ 43	Bauruinen, Baulücken und auffällige Gebäude	16

### 6.2 Umweltschutz

§ 44	Einwirkungen	17
§ 45	Lärmschutz	17

## 7. Vollzug und Verfahren

§ 46	Zuständigkeit	17
§ 47	Gebührenregelung	18

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48	Aufhebung bisherigen Rechts	18
------	-----------------------------	----

<b>Genehmigungsvermerke</b>		18
-----------------------------	--	----

# Bau- und Nutzungsordnung

## 1. Geltungsbereich

### § 1

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

### § 2

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

## 2. Raumplanung

### § 3

- Kulturlandplan  
Bauzonenplan
- Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

### § 4

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

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein      gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D hellbraun	-	-	-	-	-	III	§ 5
Wohnzone A	WZA orange	0,4	7.20 m	10.20 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB rot	0,4 Areal +0.05 MFH +0.05	8.50 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG rot schraffiert	0,4 Areal +0.05 MFH/G +0.05	8.50 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	-	-	-	-	-	II	§ 9
Zone für öffentl. Anlagen	OeA grün	-	-	-	-	-	III	§ 10
Umgebungsschutzzone Schloss	S hellgrün	-	-	-	-	-	II	§ 11
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett	-	-	-	-	-	III	§ 12

<sup>2</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

## § 5

### Dorfkernzone

<sup>1</sup>Die Dorfkernezone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

<sup>2</sup>Bauten ohne besonderen Schutz dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Renovationen, Ausbauten und Zweckänderungen haben den Bestimmungen von § 44 zu entsprechen.

<sup>3</sup>Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert er sich am Charakter der bestehenden Bebauung. Abstände gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen können aus ortsbaulichen Gründen unterschritten werden, solche gegenüber Kantonsstrassen nur mit Zustimmung des kantonalen Departementes Bau, Verkehr und Umwelt.

<sup>4</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

<sup>5</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und zieht, soweit möglich, kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.

## § 6

Wohnzone A

<sup>1</sup>In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

<sup>2</sup>Das im Bauzonenplan dargestellte Gebiet „Trottenacker West“ und dasjenige der Parzellen 1420 und 1948 sind besonders empfindlich. Für diese Gebiete ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Darauf gestützt entscheidet der Gemeinderat über das weitere Verfahren; er kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes verlangen.

Bauten im Gebiet der Parzellen 1420 und 1948 sind terrassiert zu erstellen.

## § 7

Wohnzone B

In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnutzung gewährt.

## § 8

Wohn- und  
Gewerbezone

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.

<sup>2</sup>Für Mehrfamilienhäuser und/oder wenn der Gewerbeanteil an der gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche mehr als die Hälfte beträgt, wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnutzung gewährt.

## § 9

Aufgehoben mit Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung.

## § 10

Zone für öffentliche  
Bauten

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Interessen dienen.

<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.

### § 11

Zone für öffentliche Anlagen Die Zone für öffentliche Anlagen dient Einrichtungen für Spiel und Sport. Öffentliche Bauten für diesen Zweck sind zugelassen. Den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flusssufer ist besonders Rechnung zu tragen.

### § 12

Umgebungsschutzzone Schloss Die Umgebungsschutzzone Schloss dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden. Ablagerungen sind untersagt.

### § 13

Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen Diese Zone ist für Kleingärten und Kleintierhaltung bestimmt. Zulässig sind höchstens Kleinbauten. Der Gemeinderat bestimmt die Masse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Ueber den Betrieb und die Nutzung erlässt er ein Reglement.

## 3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

### § 14

Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.

## 3.3 Landwirtschaftszone

### § 15

Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.

### § 15<sup>bis</sup>

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

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

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Dauerwiese

<sup>5</sup>In Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 4 gelten für Dauerwiesen folgende Nutzungseinschränkungen bzw. Bestimmungen: Kein Umbruch, jährlich mindestens einmalige Mahd, das Schnittgut ist abzuführen, bei Beweidung ist Säuberungsschnitt erforderlich.

## **§ 16**

Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.

## **§ 16<sup>bis</sup>**

Bauten in der Landwirtschaftszone

<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 Bepflanzung in die Landschaft gut einzufügen.

<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.

### **3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte**

## **§§ 17 – 25**

Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.

§ 25<sup>bis</sup>

Naturschutzzonen  
im Kulturland

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

<sup>2</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln (höchstens Einzelstockbehandlung) sowie Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup>In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind 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. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

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

<sup>5</sup>Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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>6</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<b>Magerwiese</b>	- gelb	- artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- jährlich mind. einmalige Mahd, Schnittgut ist abzuführen - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag frühester Schnitzeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - keine Beweidung
<b>Uferschutzzone</b>	- hellblau (beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante)	- Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe samt Ufersäume, Böschungen und Bestockungen	- keine Düngung - keine Beweidung - periodische Mahd - Schnittgut ist abzuführen

§ 25<sup>ter</sup>

Naturschutzzonen  
im Wald

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

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

<sup>3</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Darstellung im Kultur-landplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<b>Spezial-reservat</b>	- dunkelgrün dick diagonal schraffiert	- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald	- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen
<b>Waldweide</b>	- dunkelgrün dick horizontal schraffiert	- lückiger Waldbestand mit hoher Biodiversität - fließende Übergänge zwischen Wald und offener Flur	- Beweidung mit Rindern
<b>Naturwald-gemässe Bestockung</b>	- dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

§ 25<sup>quater</sup>

Naturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<i>Naturobjekt</i>	<i>Darstellung im Kultur-landplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
<b>Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz</b>	- dunkelgrün	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Beweidung nur im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages

			erlaubt - keine Bauten innerhalb des Krautsaums
<b>Hochstamm obstbe- stand</b>	- roter Punktras- ter		- Hochstammobstbestand ist zu erhalten - die Dichte soll 3 bis 5 Bäume pro 10 Aren betragen
<b>Besonderer Einzelbaum</b>	- dunkel- grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprä- gendes Natur- element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang erset- zen
<b>Geologi- sche Be- sonderheit (Findling)</b>		- Ausprägung und Struktur er- halten	- keine Abgrabungen, Aufschüt- tungen, Ablagerungen und der- gleichen
<b>Aussichts- punkt</b>	- roter Stern	- Aussicht freihal- ten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und Pflanzungen

### 3.5 Überlagernde Schutzzonen

#### § 26

Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.

#### § 26<sup>bis</sup>

Landschafts-  
schutzzone

<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.

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §14. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>3</sup>Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- 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 überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Wildtierkorridor <sup>4</sup>Für den Wildtierkorridor gilt in Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 3 eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit für Wildtiere nicht verschlechtert wird.

### § 27

Vorgartenzone Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.

### § 27<sup>bis</sup>

Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung Die im Bauzonenplan dargestellten Zonen mit besonderer landschaftlicher Einordnung sind einer Bauzone überlagert. Sie sind besonders empfindlich und von weit her sichtbar. Bauten und bauliche Veränderungen haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. Es sind nur Flachdächer und bei guter Gestaltung geneigte Dächer zulässig.

Dach- und Attikageschosse haben eine Profillinie von 7.20 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, parallel zum Hang verlaufend, einzuhalten.

## 3.6 Geschützte Gebäude

### § 28

Gebäude mit Substanzschutz <sup>1</sup>Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegen steht.

Gebäude mit Volumenschutz <sup>2</sup>Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen und der Stellung des Baukörpers kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht.

<sup>3</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

## 4. Definitionen

### § 29

Gewerbe

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

<sup>2</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

### § 29<sup>bis</sup>

Klein- und Anbauten

<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.

<sup>2</sup>Für Klein- und Anbauten gilt 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>Ab 20% Hangneigung kann der Gemeinderat eine Mehrhöhe bis max. 1.00m gewähren.

<sup>4</sup>Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

### § 29<sup>ter</sup>

Berechnung der Ausnützungsziffer

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer kann entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.

**§ 29<sup>quater</sup>**

Abgrabungen Abgrabungen gemäss § 15 ABauV sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Mehrtiefe über 2.60 m der Abgrabung reduziert wird. Breitere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert wird.

**§ 30**

Abstand gegenüber dem Kulturland Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

**§ 31**

Ungleichverteilung der Grenzabstände <sup>1</sup>Die Grenzabstände für Mehrfamilienhäuser können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

**§ 32**

Arealüberbauungen <sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in den Zonen WZB und WZG zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m<sup>2</sup> beträgt.

<sup>2</sup> Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende AZ-Boni zulässig:

Zone	WZB	WZG
AZ Bonus	0.05	0.05

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Strassen, öffentliche Anlagen

**§ 33**

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

Abstände <sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 34

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

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

### § 35

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

### § 36

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

### § 37

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume <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> Fläche

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

#### Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum pro Wohnung      mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

#### Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung      mind. 4 m<sup>2</sup>  
- für jedes weitere Zimmer      1 m<sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>3</sup>In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.

### § 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

### § 39

Velos, Kinderwagen

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

### § 40

Spielplätze

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

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbildschutz

#### § 41

Ortsbildschutz

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

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

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

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen 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, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
- 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.

#### **§ 41<sup>bis</sup>**

Dachgestaltung

Bei Schrägdächern ist die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Der Gemeinderat kann andere Ausrichtungen gestatten, wenn dadurch eine bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

#### **§ 42**

Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup>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. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

<sup>3</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

#### **§ 43**

Bauruinen

<sup>1</sup>Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Baulücken und baufällige Gebäude

<sup>2</sup>Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie baufällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.

## 6.2 Umweltschutz

### § 44

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.

<sup>2</sup>Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

<sup>3</sup>Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 45

Lärmschutz

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

## 7. Vollzug und Verfahren

### § 46

Zuständigkeit

<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.

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

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

## § 47

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

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 48

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
a) die Bauordnung vom 23. September 1986  
b) die Nutzungsordnung vom 29. Juni 1993  
c) der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften Dorfkern vom 30. Juni 1987

## Genehmigungsvermerke

Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1997  
Genehmigung durch den Grossen Rat: 08. September 1998

Revisionen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein

a)  
Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 28. November 2003  
Genehmigung durch den Regierungsrat: 15. Juni 2005

b)  
Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 26. Juni 2009  
Genehmigung durch den Regierungsrat: 13. Januar 2010

## GEMEINDERAT BIBERSTEIN

**Der Gemeindeammann:**

*sig. Peter Frei*

**Der Gemeindegemeinderat:**

*sig. Stephan Kopp*