

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung
am 24. November 2016

Mitwirkungsbericht gemäss Gemeinderatsbeschlüssen vom 24. März 2015

Vorprüfungsbericht vom 16. September 2015

Öffentliche Auflage vom 04. Juni 2016 bis 04. Juli 2016

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 2016

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Marcel Schuller

Viktor Würgler

Genehmigung durch den Regierungsrat
mit RRB Nr. 2017-000754 vom 28. Juni 2017



Inhalt

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	7
§ 1	Geltungsbereich	7
§ 2	Übergeordnetes Recht	7
2	Planungsinstrumente	7
§ 3	Leitbild räumliche Entwicklung	7
§ 4	Bauzonen- und Kulturlandplan	7
§ 5	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	7
§ 6	Gestaltungsplan Schlosshügel Süd	8
§ 7	Gestaltungsplan Sandgasse Süd	8
§ 8	Gestaltungsplan Rüteli	8
§ 9	Weitere Planungsinstrumente	9
§ 10	Entwicklungsstrategie Dorfkern	9
3	Zonenvorschriften	10
3.1	Bauzonen	10
§ 11	Übersicht Bauzonenvorschriften	10
§ 12	Dorfkernzone	11
§ 13	Zone Schlosshügel Süd	12
§ 14	Wohnzonen	12
§ 15	Wohn- und Gewerbebezonen	12
§ 16	Arbeitszone	13
§ 17	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
§ 18	Grünzonen	13
3.2	Landwirtschaftszone	14
§ 19	Landwirtschaftszonen	14
§ 20	Bauten in der Landwirtschaftszone	14
§ 21	Förderung der Landschaftsqualität	14
3.3	Schutzzonen	15
§ 22	Naturschutzzone „Burger Weiher“	15
§ 23	Naturschutzzone Wald	15

3.4	Überlagerte Schutzzonen	16
§ 24	Landschaftsschutzzone	16
§ 25	Quellschutzzonen	16
3.5	Schutzobjekte	17
§ 26	Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	17
§ 27	Kulturobjekte	18
§ 28	Naturobjekte	18
4	Baubegriffe und Messweisen	19
4.1	Ausnützung	19
§ 29	Ausnützungsziffer	19
4.2	Gewerbe / Verkaufsflächen	19
§ 30	Nicht, mässig, stark störende Betriebe	19
§ 31	Verkaufsflächen	19
4.3	Abstände	20
§ 32	Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten	20
§ 33	Strassenabstand bei Gemeindestrassen	20
§ 34	Gebäude mit reduziertem Strassenabstand	20
§ 35	Strassenabstand gegenüber Privatstrassen	20
§ 36	Abstand gegenüber dem Kulturland	21
4.4	Weitere Definitionen	21
§ 37	Arealüberbauung	21
§ 38	Abgrabungen	21
§ 39	Parzellierung von Grundstücken	21
5	Bauvorschriften	22
5.1	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen	22
§ 40	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	22
§ 41	Sicherheitsvorkehrungen	22
5.2	Technische Bauvorschriften	23
§ 42	Allgemeine Anforderungen	23

5.3	Wohnhygiene	23
§ 43	Ausrichtung der Wohnungen	23
§ 44	Raummasse, Fenstergrösse, Balkone	23
§ 45	Geländer, Brüstungen und Handläufe	24
§ 46	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	24
5.4	Ausstattung	24
§ 47	Autoabstellplätze	24
§ 48	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	25
§ 49	Velos, Kinderwagen	25
§ 50	Container, Kompostplätze	25
§ 51	Spielplätze und Erholungsanlagen	25
§ 52	Öffentlich zugänglicher Raum	26
6	Schutzvorschriften	27
6.1	Einordnung von Bauten und Anlagen	27
§ 53	Allgemeine Anforderungskriterien Ortsbildschutz	27
§ 54	Dachgestaltung	28
§ 55	Aussenraumgestaltung	28
§ 56	Begrünung entlang der Strassen	29
§ 57	Brandruinen, Baulücken	29
6.2	Umweltschutz	29
§ 58	Einwirkungen	29
§ 59	Lärmschutz	30
§ 60	Antennenanlagen, Mobilfunkanlagen	30
§ 61	Materialablagerungen	30
7	Vollzug und Verfahren	31
§ 62	Kommissionen, Fachpersonen	31
§ 63	Kompetenzdelegation	31
§ 64	Vollzug des Naturschutzes	31
§ 65	Gebühren	31

8	Schluss und Übergangsbestimmungen	32
§ 66	Übergangsbestimmung	32
§ 67	Aufhebung bisherigen Rechts	32
	Anhang 1	
	Liste der kommunalen Schutzobjekte	33
	Anhang 2	
	Liste der Volumenschutzobjekte	33
	Anhang 3	
	Schemaskizzen Gesamt- und Fassadenhöhe	34

Abkürzungen:

BNO: Bau- und Nutzungsordnung

BauG Baugesetz des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand 1. August 2013)

BauV Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 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, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu eingegangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2 Planungsinstrumente

§ 3

Leitbild räumliche Entwicklung

¹ Das vom Gemeinderat am 22. Januar 2013 verabschiedete Leitbild räumliche Entwicklung skizziert die angestrebte räumliche Entwicklung. Es ist für nachgeordnete Planungen wegleitend und bei Bauvorhaben zu beachten.

§ 4

Bauzonen- und Kulturlandplan

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2500 zeigt das gesamte Gemeindegebiet, dessen Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

§ 5

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

§ 6

Gestaltungsplan
Schlosshügel Süd

¹ Die gestalterischen Zielvorgaben für das Gestaltungsplan-
gebiet „Schlosshügel Süd“ sind gemäss § 13 BNO in einem
Wettbewerbsverfahren zu ermitteln. Zusätzliche Vorgaben:

- Hohe Energieeffizienz;
- Schaffung von öffentlichen Fusswegverbindungen.

§ 7

Gestaltungsplan
Sandgasse Süd

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Sandgasse Süd“ in der
Wohnzone W2 gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Schaffung einer kompakten, ökologischen Wohnsiedlung,
welche nachbarschaftliches Wohnen mit gemeinsamen na-
turnah gestalteten Aussenräumen ermöglicht;
- Anordnung der gemeinsamen Aussenräume so, dass ein
zusammenhängender Freiraum entsteht, der in die angren-
zende Landwirtschaftszone hineinfliesst;
- Einheitliche Gestaltung der Siedlung mit begrünten Flach-
dächern so, dass die Terrainverschiebungen in der vorlie-
genden Hanglage möglichst minimal gehalten werden kön-
nen;
- Hohe Energieeffizienz;
- Führung einer öffentlichen Fusswegverbindung vom Dorf-
kern durch die Siedlung zur Brücke über den Rickenbach.

§ 8

Gestaltungsplan Rüteli

¹ Für das Gestaltungsplangebiet Rüteli in der Wohnzone W2
gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Schaffung einer Wohnüberbauung mit hoher Energieeffizi-
enz, welche viele Grünflächen und Bäume enthält;
- Ausrichtung der Erschliessung und Überbauung darauf,
dass die Terrainverschiebungen möglichst minimal gehal-
ten werden können.

² Wenn eine Arealüberbauung mit den Zielvorgaben gemäss
Absatz 1 über das gesamte Gebiet erstellt wird, kann auf den
Gestaltungsplan verzichtet werden.

§ 9

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare (wie Bauinventar, Naturschutzinventar, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (wie Genereller Entwässerungsplan) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Energie, Freiraumgestaltung, Natur, usw. oder für bestimmte Gebiete wie den Ortskern.

³ Die kommunalen Inventare und Richtpläne werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Gestaltungspläne. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.

⁴ Die weiteren kommunalen Pläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁵ Der Gemeinderat bietet bei der Erarbeitung von privaten Überbauungskonzepten die fachliche Beratung an und zieht in der Regel auf Kosten der Gemeinde Fachpersonen bei.

§ 10

Entwicklungsstrategie
Dorfkern

¹ Der Dorfker soll als Ort der Begegnung attraktiver werden. Die vom Gemeinderat verabschiedete Entwicklungsstrategie ist ein Konzept im Sinne von § 9 Abs. 2. Die Strategie enthält baulich-räumliche Aussagen zur Weiterentwicklung des Dorfkerns (Bauliches Potential und Freiraum, Nutzung, Erschließung, Parkierung, Gestaltung des Strassenraums).

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 11

Übersicht Bauzonenvorschriften

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer (§ 31)	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	–	(10.0 m)	(15.0 m)	4 m	III	§ 12
Zone Schlossgasse Süd	–	10.0 m	13.0 m	4 m	III	§ 13
Wohnzone 2 (W2)	0.4	8.0 m Hang 7.5 m Ebene	11.0m	4 m	II	§ 14
Wohnzone 3 (W3)	0.6	10.5 m	14.0 m	6 m	II	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	0.5/0.4 ^a	8.0 m	11.5 m	4 m	III	§ 15
Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	0.7/0.6 ^a	11.0 m	14.5 m	5 m/6m ^a	III	§ 15
Arbeitszone (A)	–	11.0 m	14.5 m	5 m	IV	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB)	–	(8.5 m)	12.5 m	4 m	II	§ 17
Grünzone	–	–	–	–	II	§ 18

² In den WG-Zonen gilt bei ausschliesslicher Wohnnutzung die mit (a) bezeichnete Ausnützungsziffer.

³ Die Masse in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen Abweichungen nach unten und oben von diesem Richtwert festlegen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird.

⁴ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

a): Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse¹ handelt.

¹ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV.

b) Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.

Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe. Auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse müssen die Vorschriften von Attikageschossen gemäss § 25 BauV einhalten.

⁵ Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.

§ 12

Dorfkernzone

¹ Die Dorfkernzone bezweckt die Weiterentwicklung des alten Dorfkerns unter Erhaltung des Gesamtbildes.

² Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Dienstleistungsbetriebe, Läden bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, Gaststätten und Gewerbebetriebe. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Bestehende Bauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über Höhen und Abstände im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen (Feuerpolizei, Ortsbildschutz, Verkehrssicherheit) entgegenstehen.

⁴ Bei Hautgebäuden sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Das Dach ist vorspringend in herkömmlicher Weise zu gestalten und mit Ziegeln oder ziegelähnlichen Produkten zu decken. Klein- und Anbauten können mit einem Flachdach versehen werden.

⁵ Dachaufbauten und auf Dächern angeordnete Solaranlagen haben sich harmonisch ins Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁶ Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen.

⁷ Die Hauseingänge der Gebäude im engeren Ortskern sind zur Strasse hin zu orientieren oder vom Strassenraum gut erkennbar angeordnet sein (Bereich Dorfstrasse im Abschnitt Hofweg bis Hintergasse, Hofweg, Schulstrasse, Hamärtstrasse).

⁸ Der Gemeinderat bietet die fachliche Beratung an und zieht in der Regel Fachpersonen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 13

Zone Schlosshügel Süd

¹ Das der Zone Schlosshügel Süd zugeordnete Gebiet wird von herrschaftlichen Villen mit zugehörigen Gartenanlagen und Gewerbebauten aus der Zeit der Tabakindustrie geprägt. Es soll in seiner Struktur mit den charakteristischen Elementen erhalten und unter Wahrung des bestehenden Gesamtcharakters mit Einzelbauten weiterentwickelt werden.

² Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und höchstens mässig störendem Gewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig.

³ Die Weiterentwicklung der Überbauung, des Freiraumes und der Erschliessung hat in einem Wettbewerbsverfahren unter Beizug der kantonalen Fachstellen zu erfolgen. Das Resultat, ein wegleitender Richtplan, bildet die Basis für den Gestaltungsplan Schlossgasse Süd (vgl. § 6).

§ 14

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W3 und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes in Wohnzonen passendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Zone W3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern unzulässig.

§ 15

Wohn- und Gewerbebezonen

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG2 sind für höchstens mässig störendes Gewerbe, Wohnen, Dienstleistungen, Restaurants und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig.

² Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist unzulässig.

³ In der Zone WG3 beträgt die minimale Ausnutzungsziffer 0.5.

§ 16

Arbeitszone

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende bis stark störende Betriebe zulässig, namentlich auch Schichtbetriebe. In der gesamten Zone ist höchstens ein Laden mit einer Nettoverkaufsfläche bis maximal 300 m² zulässig, wobei die Produkte in engem Zusammenhang mit der Produktion stehen müssen. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Innerhalb der Arbeitszone gelten lediglich die feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Bei Betriebserweiterungen und Ersatzbauten ist mindestens 10% der zugehörigen Arealfläche als ökologisch wertvolle Grünfläche zu gestalten und gegenüber Wohnbauten und längs Strassen wenn möglich mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll zur Förderung der Biodiversität beitragen.

§ 17

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Innerhalb der Zone ÖB legt der Gemeinderat die Abstände fest.

³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

§ 18

Grünzonen

¹ Die Grünzonen dienen dem Landschafts- und Gewässerschutz. In allen Grünzonen sind Fusswege mit zugehöriger Erholungsausstattung, wie namentlich Sitzbänke, zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

² In der Grünzone Mühleweiher sind auch Bauten und Anlagen, die für die Pflege des Weihers notwendig sind, zulässig.

³ Die Grünzone Schlosshügel ist als mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Naturwiese zu erhalten und zu pflegen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 19

Landwirtschaftszonen

¹ Die Landwirtschaftszonen sind für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Ausstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 20

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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 Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 21

Förderung der Land-
schaftsqualität

Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Weiterentwicklung vielfältiger Landschaften sowie ökologische Vernetzungen. Sie unterstützt Landwirtschaftsbetriebe im Rahmen ihres Budgets mit Förderbeiträgen, insbesondere wenn dadurch die übergeordneten Bedingungen für Förderprogramme des Bundes und/oder des Kantons erfüllt werden können.

3.3 Schutzzonen

§ 22

Naturschutzzone „Burger Weiher“

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung des Biotops „Burger Weiher“ mit seinen schutzwürdigen Pflanzen und Tieren.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Es ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür bezeichneten Stellen, das Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, Reiten, sowie das freie Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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.

§ 23

Naturschutzzone Wald

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

² In den Naturschutzzonen Wald soll der alt- und totholzreiche Laubmischwald erhalten und genutzt werden. Die Verjüngung muss ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten und möglichst auf dem Weg der Naturverjüngung erfolgen.

³ Der Steilhang des „Gum“ muss extensiv gepflegt werden. Eingriffe sind nur im Interesse der Hangstabilität zugelassen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in Ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Intensivkulturen wie Baumschulen, Christbaumkulturen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten. Aufforstungen sind nur in Ausnahmefällen kleinflächig gestattet und müssen eine Aufwertung des bisherigen Landschaftsbildes bewirken.

³ 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 (Witterungsschutzanlagen, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches, können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegend öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

§ 25

Quellschutzzonen

¹ Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörenden rechtskräftigen Schutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Plan eingetragen.

² Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt. Diese können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

3.5 Schutzobjekte

§ 26

Gebäude mit Substanz-
und Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten, Ergänzungsbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

² 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 werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) 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.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁵ Der Gemeinderat bietet die fachliche Beratung an und zieht in der Regel auf Kosten der Gemeinde Fachpersonen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 27

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Brunnen, Sodbrunnen, Grenzsteine) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 28

Naturobjekte²

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein/ Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkte	Aussicht freihalten	<ul style="list-style-type: none"> - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

² Vgl. Naturschutzinventar der Gemeinde Burg vom 20. Juni 2014

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Ausnützung

§ 29

Ausnützungsziffer ³

¹ Die Dach- und Attikageschosse werden nicht zur Ausnützung angerechnet.

² Für unbeheizte allseitig verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf 10% der anrechenbaren Geschossfläche pro zugehörige Wohneinheit betragen, höchstens jedoch 20 m². Der Zuschlag gilt bei Einzelbauweise und bei Arealüberbauungen.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 30

Nicht, mässig, stark störende Betriebe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichen Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 31

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

³ Definition Ausnützungsziffer (AZ) siehe § 32 BauV

4.3 Abstände

§ 32

Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 33

Strassenabstand bei Gemeindestrassen⁴

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.

³ Stützmauern, die wegen den Geländeverhältnissen höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 34

Gebäude mit reduziertem Strassenabstand

¹ Wenn die im Bauzonenplan bezeichneten, für die Strassenkammerung wichtigen Gebäude abgebrochen werden, sind die Ersatzbauten mit reduziertem Strassenabstand zu erstellen. Der Strassenabstand wird im Einzelfall bestimmt, dies unter Beachtung der erwünschten Einfügung in das Ortsbild und der Verkehrssicherheit.

§ 35

Strassenabstand gegenüber Privatstrassen

¹ Gegenüber Privatstrassen gelten generell die gleichen Abstände wie gegenüber Gemeindestrassen.

⁴ Generelle Strassenabstandsvorschriften, vgl. § 111 BauG

§ 36

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdische Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.4 Weitere Definitionen

§ 37

Arealüberbauung⁵

¹ Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV sind in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezone zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist.

² Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Die Fassadenhöhe (nicht aber die Gesamthöhe) kann gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um maximal 3.0 m erhöht werden,

§ 38

Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7 m Breite zulässig.

§ 39

Parzellierung von Grundstücken

¹ Die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von Grundstücken, für die eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde, bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

⁵ Die Voraussetzungen für Arealüberbauungen sind in § 39 BauV geregelt.

5 Bauvorschriften

5.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen

§ 40

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

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

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

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

§ 41

Sicherheitsvorkehrungen

¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm-, Staub- und Schmutzbekämpfung erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 42

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

5.3 Wohnhygiene

§ 43

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 zu vermeiden.

§ 44

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume und Balkone

¹ Für Neubauten gelten folgende Mindestmasse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern⁶:

Abstellraum pro Wohnung (im Estrich, in der Wohnung oder im Keller):

- für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer: 2 m² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 45

Geländer, Brüstungen und Handläufe

¹ Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich.

§ 46

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung**§ 47**

Autoabstellplätze⁷

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

⁶ Gemäss § 18 BauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Hauseingang fallen nicht darunter. Terrassenhäuser mit 4 und mehr Wohneinheiten gelten als Mehrfamilienhäuser wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind.

⁷ Die Parkfelderzahl und technische Gestaltung der Autoabstellplätze sind in den §§ 43 und 44 BauV geregelt.

§ 48

Ein- und Ausfahrten, Zufahrten⁸

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % und im Übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

§ 49

Velos⁹, Kinderwagen

Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind leicht zugänglich, nahe bei den Hauseingängen, witterungsgeschützt und gut beleuchtet auszugestalten.

§ 50

Container, Kompostplätze

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind geeignete Räume für die Trennung und Sammlung des Abfalls zu schaffen.

§ 51

Spielplätze¹⁰ und Erholungsanlagen

¹ Die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zum Wohnen zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.

⁸ Die Grundstückszufahrten und Sichtzonen sind in den §§ 41 und 42 BauV geregelt.

⁹ Die Anzahl der zu realisierenden Veloabstellplätze regelt § 43 Abs. 4 BauV.

¹⁰ Für Spielplätze und Gemeinschaftsräume bei Mehrfamilienhäusern gilt § 54 BauG.

§ 52

Öffentlich zugänglicher
Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Strassen und Wege, Toiletten, etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 53

Allgemeine
Anforderungskriterien
Ortsbildschutz¹¹

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

- a) Stellung (z.B. 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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine fachliche 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.

¹¹ Gemäss § 42 BauG gilt:

1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie des 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.

³ Zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Gestaltung, Material, Farbgebung der Bauten, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung erlassen.

§ 54

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Eine ruhige Gesamtwirkung ist anzustreben.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, bei einer Grundfläche von mehr als 120 m² in allen Zonen gemäss SIA Norm 312 extensiv oder intensiv zu begrünen¹².

³ Für Dachdurchbrüche¹³ gilt § 24 Abs.1^{bis} BauV (Stand 1.1.2015) mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- In der Wohnzone W2 dürfen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Kombinationen davon pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.
- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

§ 55

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit als möglich versickern zu lassen.

² Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

¹² Technische Norm für die Projektierung: SIA Norm 312, Begrünung von Dächern

¹³ Definition vgl. § 24 Abs. 2 BauV; Vorschriften vgl. § 24 Abs. 1 c) BauV.

⁴ Stützmauern¹⁴, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sie sind von unten her zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern bepflanzte Böschungen zu erstellen.

⁵ Die Aussenraumgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁶ Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

§ 56

Begrünung
entlang der Strassen

1 Das Vorland zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und Strassengrenze ist mit Grünflächen und Bäumen zu gestalten. Optische Aufweitungen des Strassenraumes für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.

2 Bei Gebäuden mit Erdgeschosswohnungen ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes als Grünraum zu gestalten. Abstellplätze zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden.

§ 57

Brandruinen, Baulücken

1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstörte Gebäude müssen innert 6 Monaten ganz abgetragen werden.

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

6.2 Umweltschutz

§ 58

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder

¹⁴ Stützmauern, Einfriedungen und Böschungen vgl. § 28 BauV.

industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

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

§ 59

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen, 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.

§ 60

Antennenanlagen

¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung sofern technisch möglich unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

Mobilfunkanlagen

² Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Arbeitszone zu wählen.

§ 61

Materialablagerungen¹⁵

¹ Bewilligungspflichtige Ablagerungen für mehr als 2 Monate, insbesondere von Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nicht zulässig.

¹⁵ Ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG

7 Vollzug und Verfahren

§ 62

Kommissionen, Fachpersonen

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommissionen werden in einem Pflichtenheft festgehalten.

² Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachpersonen sowie regionale Stellen beiziehen. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren. Die Kostentragung richtet sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 63

Kompetenzdelegation

¹ Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben gemäss dem im Gemeindegesetz vorgesehenen Rahmen an die externe Bauverwaltung delegieren. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 64

Vollzug des Naturschutzes¹⁶

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Schutzobjekte.

§ 65

Gebühren

Die Gebühren für die Tätigkeiten des Gemeinderates und der Verwaltung im Rahmen dieser BNO sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) und die Benützungsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

¹⁶ Vollzug Naturschutz vgl. § 11, 11a Natur- und Landschaftsschutzdekret (NHD) sowie Art. 18c Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)

8 Schluss und Übergangsbestimmungen

§ 66

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

§ 67

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1996 sowie die seither erfolgten Änderungen;
- der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 3. Dezember 1993 sowie die seither erfolgten Änderungen

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am beschlossen worden.

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Staatsschreiber:

**Anhang 1 Liste der kommunalen Schutzobjekte
Gebäude mit Substanzschutz (§ 26 Abs. 1 BNO) und Kulturobjekte (§ 27 BNO)**

Inv. Nr.*	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
BUR901	Schulhaus (1874, 1925/30)	Schulstrasse 11	16	91
BUR902	Kleinbauernhaus (1856)	Rössligasse 5	56	241
BUR903	Bäuerlicher Vielzweck- bau (17., 19. Jh.)	Bergstrasse 22	54	266
BUR905	Speicher (1786)	bei Bergstrasse 22	55	277
BUR906	Villa „Felsenburg“ (1925) mit Gartenanlage	Hauptstrasse 54	126	465
BUR907	Grenzstein (1815)	Kantongrenze zu Luzern		
BUR908	Wohnhaus (1902)	Plattenstrasse 115	89	30
BUR910	Transformatorstation (1916)	Hintergasse	213, ehem.121	561
BUR911A	Brunnen (19. Jh.)	bei Bergstrasse 22		266
BUR911B	Sodbrunnen mit Trog von 1883	bei Rössligasse 7		242

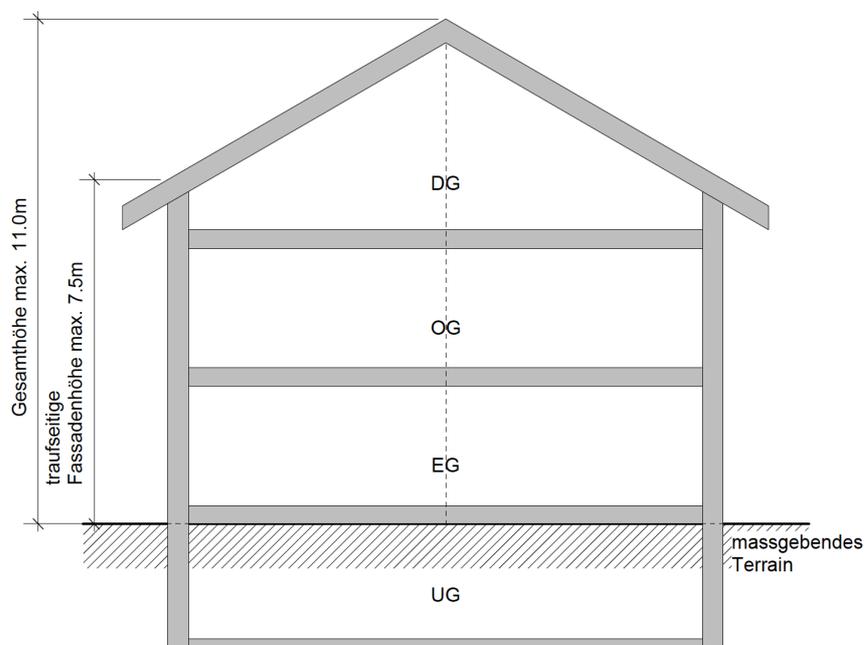
*gemäss Bauinventar 2012, Departement Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

Anhang 2 Liste der Volumenschutzobjekte (§ 26 Abs. 2 BNO)

Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
Restaurant „Rössli“	Hauptstrasse 69	58	180
Bauernhaus	Rössligasse 2	57	181
Bauernhaus	Rössligasse 4	461	728
Wohnhaus	Hauptstrasse 61	187A	483
Geschäftshaus „Dannemann“	Hauptstrasse 55	203	145

Anhang 3 Schemaskizzen Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 11 BNO

Referenzbeispiel: Wohnzone W2, Satteldach Ebene



Referenzbeispiel: Wohnzone W2, Attika Schrägdach, Hanglage (Neigung >10%)

