

GEMEINDE BÜTTIKON

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 14. September 1998

Öffentliche Auflage vom: 25. September bis 26. Oktober 1998

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 20. November 1998

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Fridolin Koch

Roland Wey

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. Mai 1999

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	
§ 1 Geltungsbereich, Bauzonen- und Kulturlandplan	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
2. Raumplanung	
§ 3 Erschliessungsplan, Gestaltungsplan	4
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
§ 4 Bauzonen	5
§ 5 Kernzone erhaltenswert KE	5
§ 6 Kernzone neu gestaltet KN	6
§ 7 Wohn- und Gewerbezone "Letten" WG	7
§ 8 Wohnzone W3	7
§ 9 Wohnzone W2	7
§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	7
§ 11 Gewerbezone Ge	8
3.2 Landwirtschaftszone	
§ 12 Landwirtschaftszone	8
§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
3.3 Schutzzonen	
§ 14 Naturschutzzone Ruematthölzli, Haselhölzli, Hinterbach, Gewässer und ihre Ufer	9
§ 15 Naturschutzzone im Wald	10
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 16 Landschaftsschutzzone	10
3.5 Schutzobjekte	
3.5.1 Naturobjekte	
§ 17 Hecken, Feldgehölze, Waldränder, Naturobjekte	11
3.5.2 Kulturobjekte	
§ 18 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	11
§ 19 Kulturobjekte	12
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 20 Übergangszone	12
4. Definitionen	
4.1 Ausnützung	
§ 21 Attika- und Dachgeschoss	12
4.2 Gewerbe	
§ 22 Gewerbe	12
4.3 Abstände	
§ 23 Abstand gegenüber dem Kulturland	13
§ 24 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	13

§ 25	<i>Ungleichverteilung der Grenzabstände</i>	13
4.4	Arealüberbauung	
§ 26	<i>Mindestflächen, Zonenabweichungen, Baumasse</i>	13
5.	Bauvorschriften	
5.1	Erschliessung	
§ 27	<i>Benützung von Privateigentum</i>	14
§ 28	<i>Hydranten und Schieber, March- und Vermessungszeichen</i>	14
§ 29	<i>Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen</i>	14
5.2	Technische Bauvorschriften	
§ 30	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	15
§ 31	<i>Energiesparmassnahmen</i>	15
5.3	Wohnhygiene	
§ 32	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	15
§ 33	<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	15
§ 34	<i>Raumhöhe</i>	15
5.3	Mehrfamilienhaus	
§ 35	<i>Nebenräume, Balkone, Abstellräume</i>	16
§ 36	<i>Spielplätze, Ersatzlösungen</i>	16
5.4	Einfriedigungen und Stützmauern, Bepflanzungen	
§ 37	<i>Einfriedigungen, Bepflanzungen</i>	17
§ 38	<i>Bodensicherung, Stützmauern</i>	17
6.	Schutzvorschriften	
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	
§ 39	<i>Ortsbildschutz</i>	17
§ 40	<i>Dachgestaltung, Dachneigung, Dachdurchbruch, Schneefangvorrichtungen</i>	18
§ 41	<i>Aussenraumgestaltung</i>	18
§ 42	<i>Materialablagerungen</i>	19
6.2	Umweltschutz	
§ 43	<i>Einwirkungen</i>	19
§ 44	<i>Quellwasserschutz</i>	19
7.	Vollzug und Verfahren	
§ 45	<i>Zuständigkeit, Vollzug Naturschutz</i>	19
§ 46	<i>Gebührenreglement</i>	20
8.	Schluss- und Übergangsbestimmung	
§ 47	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	20
9.	Anhang	
9.1	Liste der geschützten Naturobjekte	21
9.2	Liste der geschützten Kulturobjekte	21
9.3	Gebäude mit Substanzschutz und Volumenschutz (Übersichtsplan)	22
Beilage	Gebührentarif in Bausachen	
	<i>Gebühren</i>	24

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Bauzonen- und Kulturlandplan

⁴Der Bauzonen- und der Kulturlandplan 1:2'000 ist Bestandteil dieser BNO. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen des Planes in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Erschliessungsplan

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bandierten Flächen (ehemalige 2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

Gestaltungsplan

²Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'000 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützungsziffer	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Grenzabstand		max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross			
Kernzone erhaltenswert	KE	(0.55)	(8 m)	(14.5 m)	(5)	-	(40)	III	§ 5
Kernzone neu gestaltet	KN	0.55	9 m	13 m	5	-	40	III	§ 6
Wohn- und Gewerbezone "Letten"	WG	0.6	10 m	13 m	5	8	40	III	§ 7
Wohnzone 3	W3	0.6	10 m	13 m	5	10	40	II	§ 8
Wohnzone 2	W2	0.45	7 m	11 m	4	8	40	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten	OEBA	0	0	0	0	0	0	II	§ 10
Gewerbezone	Ge	0	0	0	0	0	0	III	§ 11

²Die mit „0“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die eingeklammerten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 5

Kernzone erhaltenswert KE

¹Die Vorschriften der Kernzone erhaltenswert KE bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.

Nutzung

²Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Im Gebiet Baumgarten darf die im Bauzonen- und Kulturlandplan schraffiert dargestellte Fläche nur gewerblich genutzt werden.

³Bestehende Gebäude dürfen erneuert, angebaut, umgebaut und ersetzt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Wiederaufbau vorzuziehen.

Eingliederungs-
pflicht

⁴Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Dachgestalt und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. In der Regel ist die vorhandene Terrainhöhe beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen. Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge solcher Aufbauten soll insgesamt 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Kleine, liegende Dachfenster bis zu 0.5 m² Glasfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.

Bauweise

⁵Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstliche Wohnungen) legt der Gemeinderat, wenn notwendig, eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

⁶Für reine Wohnbauten gilt ein grosser Grenzabstand von 8 m.

Meldepflicht

⁷Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchssteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 6

Kernzone
neu gestaltet
KN

¹Die Vorschriften der Kernzone neugestalteter KN bezwecken die Förderung einer vielfältigen Nutzung und einer ansprechenden Gestaltung. Die Zone ist für private und öffentliche Dienstleistungsgebäude (Läden, Büros, Praxen, Restaurants), für Wohnungen und nicht übermässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

²Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstliche Wohnungen) legt der Gemeinderat, wenn notwendig, eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

³Für reine Wohnbauten gilt ein grosser Grenzabstand von 8 m.

Meldepflicht

⁴Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchssteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 7

Wohn- und
Gewerbezone
"Letten"
WG

¹Die Wohn- und Gewerbezone "Letten" ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe, Werkstätten und Dienstleistungsbetriebe, welche das benachbarte Wohngebiet nicht übermässig stören.

²Zugelassen sind neben reinen Wohnbauten, mässig störende Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

³Über die gesamte Zone berechnet muss der Gewerbeanteil mindestens 50% der AZ aufweisen.

⁴Lager im Freien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sie bezüglich Höhe, Lage, Kubatur, Material nicht störend in Erscheinung treten. Bewilligungen können befristet werden.

§ 8

Wohnzone
W3

¹Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, wie Kleinläden, Coiffeursalons, Praxisräume, etc. sind zugelassen.

§ 9

Wohnzone
W2

¹Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, wie Kleinläden, Coiffeursalons, Praxisräume, etc. sind zugelassen.

²Im Gebiet des Hinterbaches-Bifang (im Zonenplan schraffiert dargestellt) ist speziell auf eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild zu achten. Es sind nur gleichmässig geneigte Satteldächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Die Bauten sind möglichst dem gewachsenen Terrain anzupassen. Stützmauern bis max. 1.20 m sind erlaubt. Entlang der Schutzzone Hinterbach ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung vorzusehen.

§ 10

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OEBA

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

²Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen, im Einzelfall bestimmt. In der Zone "Boll" ist eine max. Gebäudehöhe von 9 m zulässig. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 11

Gewerbezone
Ge

¹Die Gewerbezone Ge ist für kleinindustrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal und Betriebsinhaber zulässig.

²Grenz- und Gebäudeabstände werden durch den Gemeinderat, unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf max. 9.5 m betragen. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Mindestgrenzabstand von 6 m einzuhalten.

³Gegenüber Wohnzonen ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.

⁴Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 12

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein, nach Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für bewohnte Gebäude, Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse, festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, im Minimum jedoch 2 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Naturschutzzone
Ruematthölzli

¹Durch die Naturschutzzone Ruematthölzli soll das Feuchtgebiet mit dem artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen sichergestellt und erweitert werden

²Alle Massnahmen und Vorkehren sind zu unterlassen, welche Pflanzen zerstören, gefährden, beeinträchtigen oder die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verschlechtern können, namentlich jegliche Düngung, Umbruch, das Anlegen von Baumschulen und Weihnachtsbaumkulturen, Beweidung sowie Aufforstungen.

³Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, sind nicht gestattet, sofern sie nicht der Verbesserung des Schutzzieles dienen. Vorgängig ist die Zustimmung des Baudepartementes einzuholen.

Zone artenreiche
Heuwiese
Haselhölzli

⁴Im Haselhölzli soll der Bereich der Quelfassung zu einer artenreichen Heuwiese zurückgeführt werden. Der Pflanzenbestand darf weder durch Aufforstungen, Beweidung, Umbruch, Bewässerung, Düngung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Eine Neupflanzung von Hecken ist erwünscht. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, der 1. Schnitt hat jedoch frühestens in der 2. Junihälfte zu erfolgen.

Schutzzone
Hinterbach

⁵Die Schutzzone Hinterbach bezweckt die Erhaltung des natürlichen Zustandes des Geländes, des Bachbettes und der Uferbestockung samt dem Pflanzensaum.

⁶Die Schutzzone umfasst den Bach und beidseitig einen 4 m breiten Landstreifen längs der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand.

Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie begrenzt.

Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen Stützmauern, usw.), wird die äussere Schutzzonenabgrenzung durch die Bauwerke festgelegt.

⁷Die Uferbestockung darf abschnittsweise zurückgeschnitten, aber nicht beseitigt werden. In der Schutzzone sind untersagt: Bauvorhaben jeglicher Art, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln (Stov) sowie weitere Veränderungen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

Gewässer und
ihre Ufer

⁸Stehende und offen fließende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und –vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

⁹Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus.

¹⁰Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung).

§ 15

Naturschutz-
zone im Wald

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

²Die Bestände sind mit standortheimischen Baumarten und auf so weit möglich natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen wie Totholz sind zu belassen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

Landschaftsschutz-
zone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 Abs. 1 BNO.

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

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 17

Hecken, Feldgehölze

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind landschaftlich wie biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer Rodungsbewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

Waldränder

²Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum sind die Waldränder, soweit dies biologisch sinnvoll ist, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen. Der Waldsaum darf dabei nicht auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ausgedehnt werden.

Naturobjekte

³Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 9.1) aufgelisteten Naturobjekte sind von besonderem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen.

3.5.2 Kulturobjekte

§ 18

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Anhang (Ziff. 9.3) (Übersichtsplan) speziell 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 entgegensteht.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Anhang (Ziff. 9.3) (Übersichtsplan) speziell 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 der gleichen Stelle und mit möglichst gleichen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁴Bauabsichten an Gebäuden die unter Substanz- bzw. Volumenschutz stehen, sind frühzeitig den Gemeinderat zu melden.

§ 19

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 9.2) aufgelisteten Kulturobjekte sind zu erhalten und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 20

Übergangszone

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone (§ 12 BNO).

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 21

Attika- und Dachgeschoss

¹Räume in Attika- und Dachgeschossen (letztere bis auf eine maximale Kniestockhöhe von 1.20 m) werden nicht angerechnet.

4.2 Gewerbe

§ 22

Gewerbe

¹Als 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.

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

4.3 Abstände

§ 23

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 24

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

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

§ 25

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹Zusätzlich zu den Möglichkeiten gemäss § 47 Abs. 2 BauG können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.4 Arealüberbauung

§ 26

Mindestflächen

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und W2 zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² beträgt.

Zonenabweichungen

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist bezüglich der zonenmässigen Bauweise eine erhöhte Nutzung von 15 % zulässig. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Die Geschosszahl richtet sich nach der zonenmässigen Bauweise.

Baumasse

³Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug, festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässiger Überbauung betroffen werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 27

Benützung von Privateigentum

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

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

³Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

§ 28

Hydranten und Schieber

¹Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

March- und Vermessungszeichen

²Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 eidg. StGB). Bedingungen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist vorgängig dem Nachführungsgeometer Mitteilung zu machen.

§ 29

Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen

¹Bäume, Sträucher und lebende Hecken dürfen den Verkehr auf den Strassen, die Sicht, die Strassenbeleuchtung sowie Strassentafeln und Verkehrssignale nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann nach erfolgloser schriftlicher Mahnung des Grundeigentümers auf dessen Kosten das Zurückschneiden oder Entfernen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken anordnen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 30

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 31

Energiesparmassnahmen

¹Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 32

Ausrichtung der Wohnungen

¹Nach Nord, Nordwesten und Nordosten gelegene Wohn- und Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung weitere, nach dem Sektor West, Süd, Südost orientierte Wohn- und Schlafräume enthält. Davon ausgenommen sind Kleinwohnungen.

§ 33

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹Der 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.

§ 34

Raumhöhe

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen:

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.35 m

- Dachgeschoss

mind. 2.35 m auf mind.
5 m² Fläche

Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

5.4 Mehrfamilienhäuser

§ 35

Nebenräume,
Balkone

¹Abstellraum
- pro Wohnung

mind. 4 m² im Estrich (wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung
- für jedes weitere Zimmer

mind. 4 m²
1 m² zusätzlich

²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (Ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Die Balkontiefe hat mindestens 1.50 m zu betragen.

Abstellräume

³In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 36

Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund an geeigneten Stellen Spielplätze für Kinder zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

³Die Spielplätze sind ansprechend zu gestalten. Auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelastung ist zu achten.

⁴Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

Ersatzlösungen

⁵Die 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 und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

5.4 Einfriedigungen und Stützmauern, Bepflanzungen

§ 37

Einfriedigungen

¹Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus.

²Gegenüber dem Kulturland und in den Nichtbauzonen gelten die Vorschriften von § 89 EGZGB.

Bepflanzungen

³Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EGZGB.

§ 38

Bodensicherung

¹Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höher gelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefer gelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

Stützmauern

²Stützmauern sind diskret der Umgebung anzupassen. Werden sie in Zusammenhang mit einer Baute errichtet, sind sie in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.

³Der Gemeinderat kann ein Gesuch ablehnen, wenn die Stützmauer nicht zwingend ist und sie eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen würde.

⁴Gegenüber öffentlichen Strassen gelten für Stützmauern dieselben Abstände wie für Einfriedigungen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 39

Ortsbildschutz

¹Der 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.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 40

- | | |
|-------------------------|--|
| Dachgestaltung | ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. |
| Dachneigung | ² Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 20 ° und 45 ° liegen. Dächer mit mehr als 60 ° Neigung gelten als Fassaden (Gebäudehöhe). |
| Dachdurchbruch | ³ In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Zusätzliche kleine Dachflächenfenster (bis 0.5 m ² Rohlichtmass) sind gestattet, wenn die Dachfläche mehrere Geschosse beinhaltet. |
| Schneefangvorrichtungen | ⁴ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden. |

§ 41

- | | |
|----------------------|--|
| 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. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. |
| | ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. |
| | ³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. |

§ 42

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

§ 43

Einwirkungen

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.

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.

³Eigentümer 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.

§ 44

Quelwasserschutz

¹Bei allen Bauvorhaben ist den Schutzreglementen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Nutzung in den Schutzarealen ist in den Schutzzonenreglementen bestimmt. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

7. Vollzug und Verfahren

§ 45

Zuständigkeit

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

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

Vollzug Naturschutz ³Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

§ 46

Gebührenreglement ¹Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 47

Aufhebung bisherigen Rechts ¹Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. 06. 1993 aufgehoben.

9. Anhang

9.1. Liste der geschützten Naturobjekte

<u>Inventar Objektnummer</u>	<u>Flurnamen / Strasse</u>	<u>Objekttyp</u>
2	Oberhöll, Hau	Tümpel
22	Buechwald	Felsen
28	Wohlerstrasse	Einzelbaum (Winterlinde)
29	Hüi / Hinterbach	Einzelbaum (Stieleiche)
30	Gyrehübel	Einzelbaum (Nussbaum)

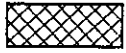
9.2. Liste der geschützten Kulturobjekte

<u>Inventar Objektnummer</u>	<u>Flurnamen / Strasse</u>	<u>Objekttyp</u>
32	Wohlerstrasse	Wegkreuz
34	Wohlerstrasse	Wegkreuz
906 (Kurzinventar)	Villmergerstrasse	Bogenbrücke / Erusbach

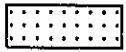
9.3. Gebäude mit Substanzschutz und Volumenschutz
Übersichtsplan 1:2'000



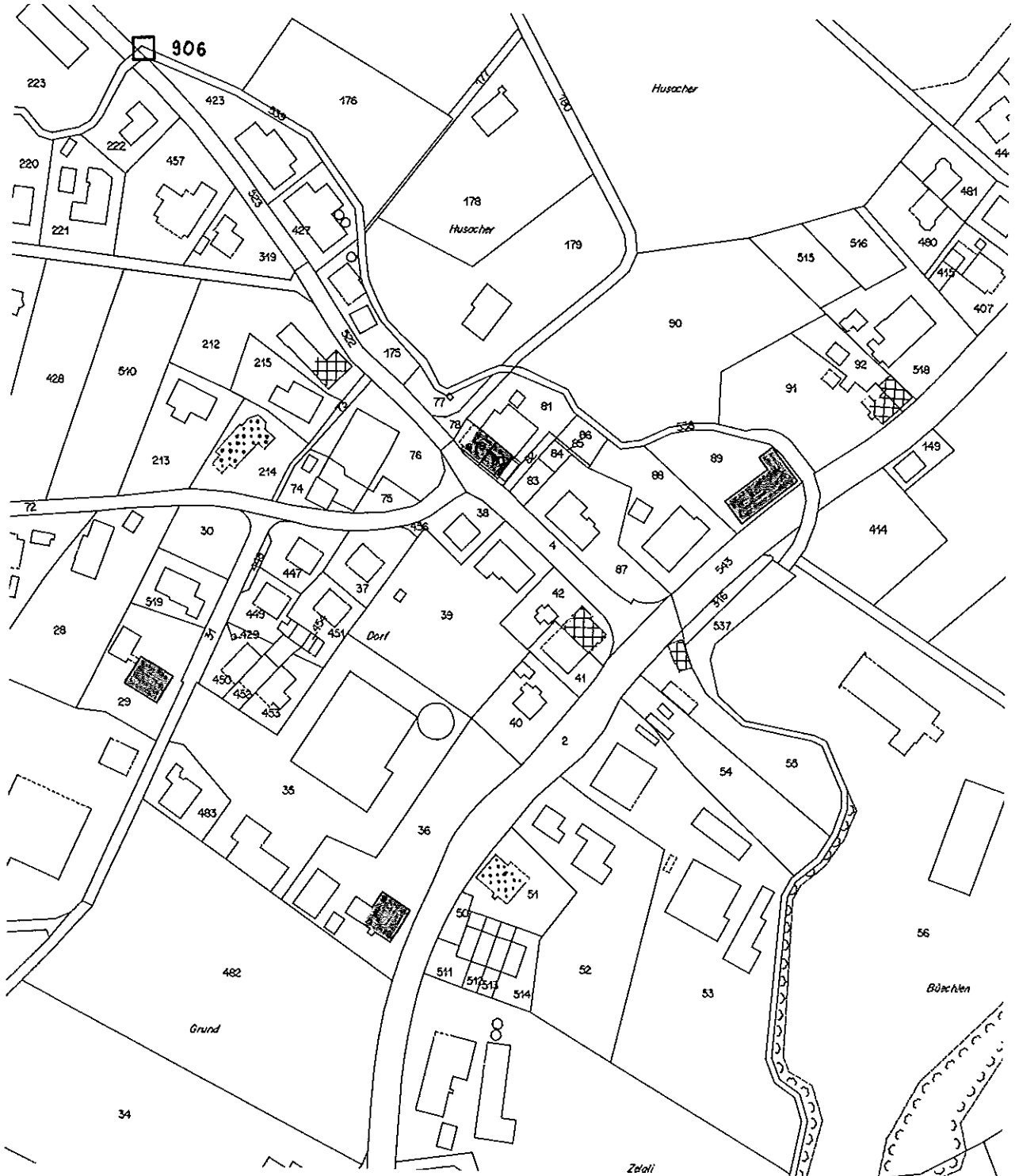
Gebäude mit Substanzschutz (Genehmigungsinhalt)



Gebäude mit Volumenschutz (Genehmigungsinhalt)



Gebäude unter kant. Denkmalschutz (Informationsinhalt)



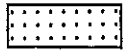
9.3. Gebäude mit Substanzschutz und Volumenschutz
Übersichtsplan 1:2'000



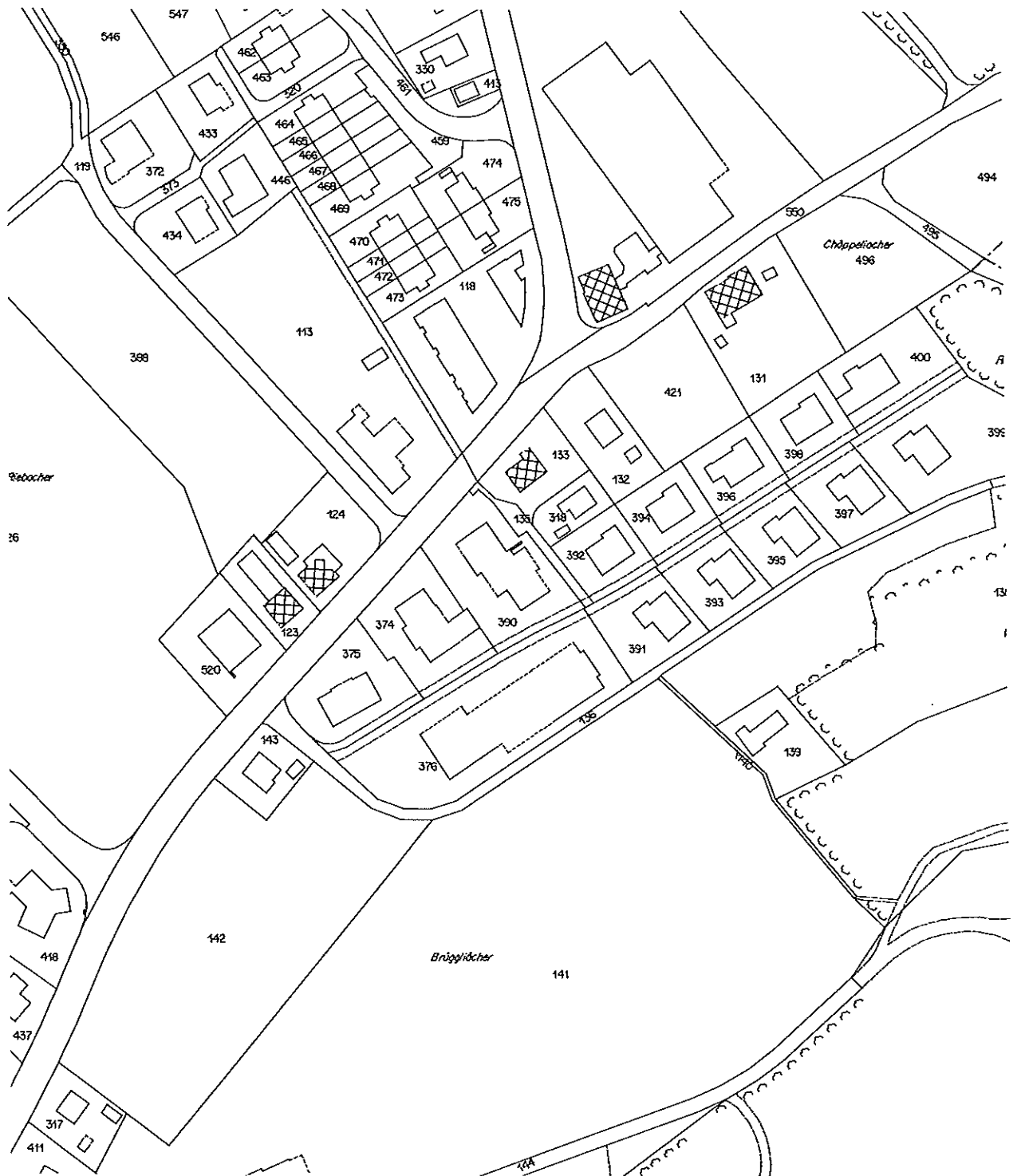
Gebäude mit Substanzschutz (Genehmigungsinhalt)



Gebäude mit Volumenschutz (Genehmigungsinhalt)



Gebäude unter kant. Denkmalschutz (Informationsinhalt)



Beilage Gebührentarif in Bausachen

Gebühren

¹Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende Gebühren zu entrichten:

a) Für Vorentscheide:

0.5 o/oo der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung (mindestens Fr. 150.--)

b) Für bewilligte Baugesuche:

- 1.5 o/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten (mindestens aber 150.--)
- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 50.-- bis Fr. 200.--

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

c) Für abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

²Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Umwelt-, Wärme- und Zivilschutz sowie Farbberater); Baukontrollen gemäss jeweiliger Baubewilligung sowie Brandschutz- und Kanalkontrollen sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu bezahlen.

³Die Kosten für Vorabklärungen, Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute sind durch die Bauherrschaft zu entrichten.

⁴Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu bezahlen.

⁵Für 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.

⁶Hausanschlüsse

Die Aufnahme und Nachführung der Leitungskataster für Hausanschlüsse (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, etc.) gehen zu Lasten der Bauherrschaft