

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Bearbeitungsgrundlage Planungskommission (Siedlung)

- Spezielle Diskussionspunkte sind unterstrichen
 - Paragraphen, welche das Kulturland betreffen, sind doppelt unterstrichen
-

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkung vom bis

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Hansedi Suter

.....
Fabienne Häfeli

Genehmigungsvermerk:

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
	§ 5 Sondernutzungsplanung	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	Bauzonen	3
	§ 6 Zonenübersicht	3
	§ 7 Dorfkernzone D	4
	§ 8 Wohnzone W2	5
	§ 9 Spezialzone Lätte SpL	6
	§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
	§ 11 Oberflächenabfluss	6
3.2	Landwirtschaftszonen	7
	§ 12 Landwirtschaftszone	7
	§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3	Schutzzonen	7
	§ 14 Naturschutzzonen Kulturland	7
3.4	Überlagerte Schutzzonen	8
	§ 15 Schutzzone Habsburg	8
	§ 16 Landschaftsschutzzone	9
	§ 17 Wildtierkorridor	9
	§ 18 Naturschutzzonen Wald	10
3.5	Schutzobjekte	10
	§ 19 Naturobjekte	10
	§ 20 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	11
	§ 21 Kulturobjekte	11
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	12
4.1	Nutzungsdichte	12
	§ 22 Ausnützungsziffer	12
4.2	Störmass von Betrieben	12
	§ 23 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	12
4.3	Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen	12
	§ 24 Nettoladenfläche	12
	§ 25 Verkaufsnutzungen	12
4.4	Abstände	13
	§ 26 Gemeinde- und Privatstrassen	13
	§ 27 Kulturland	13
5	BAUVORSCHRIFTEN	13
5.1	Baureife und Erschliessung	13
	§ 28 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	13
5.2	Technische Bauvorschriften	14
	§ 29 Allgemeine Anforderungen	14
	§ 30 Energieeffizienz	14
5.3	Wohnhygiene	14
	§ 31 Ausrichtung der Wohnungen	14
	§ 32 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	14
	§ 33 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	15

5.4	Ausstattung	15
	§ 34 Velos / Kinderwagen	15
	§ 35 Spielplätze	15
	§ 36 Öffentlich zugänglicher Raum	15
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	16
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	16
	§ 37 Ortsbildschutz	16
	§ 38 Dachgestaltung	17
6.2	Umweltschutz	19
	§ 39 Einwirkungen	19
	§ 40 Lärmschutz	19
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	19
	§ 41 Zuständigkeit	19
	§ 42 Gebühren	20
	§ 43 Vollzugsrichtlinien	20
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	20
	§ 44 Aufhebung bisherigen Rechts	20
ANHANG I		21
	Kantonale Schutzobjekte	21
	Bauinventar	21
ANHANG II		22
	Dachgestaltung (§ 38 BNO)	22

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:2500 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Ausbau und Verdichtung der Siedlung haben folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten:

- qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- die Aufwertung von Aussenräumen;
- die Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist 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 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 5 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungs-
planung

¹ Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² Der Gestaltungsplan (Überbauungsplan) Dorfkern gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters. Die auf dem Gestaltungsplan bezeichneten Räume und Objekte sind als Vorplätze, Vorgärten usw. zu erhalten und dürfen in der Regel nicht mit Hochbauten überbaut werden. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen Kleinbauten bewilligen.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	○	○	○	○	○	○	○	III	§ 7
Wohnzone 2	W2	gelb	2 ¹	0.5 ²	7.5 ¹	11.5 ¹	4	8	30	II	§ 8
Spezialzone Lätte	SpL	orange	1	0.35	4.5	7.5	4	8	25	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	○	○	II	§ 10

² Die mit « ○ » bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit « 1 » bezeichneten Masse dürfen im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung um das Mass eines Vollgeschosses erhöht werden.

⁴ Die mit « 2 » bezeichneten Masse dürfen im Rahmen eines Gestaltungsplanes oder einer Arealüberbauung um 0.05 erhöht werden.

⁵ Bei Hanglage (grösser als 10%) darf die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

⁶ Terrassierte Bauten sind nicht gestattet.

~~Zur Vermeidung terrassierter Bauten kann in der Wohnzone 2-W2 talseitig die Geschosshöhe um maximal ein Geschoss erhöht und die Fassaden- und Gesamthöhe entsprechend angepasst werden. Für solche Projekte gilt zwingend:~~

- ~~—Voranfrage an den Gemeinderat~~
- ~~—Ein Fachgutachten muss erstellt werden~~
- ~~—Bergseitig darf die Erdgeschosskote nicht über dem gewachsenen Terrain liegen.~~

⁷ In der Dorfkernzone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

§ 7 Dorfkernzone D

Dorfkernzone
D
(vgl. Anhang I)

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsnutzungen sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist;
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist; für Gebäude gemäss Bauinventar - Anhang I / Gebäude in der Dorfkernzone - ist die Unzumutbarkeit mittels neutralem Fachgutachten zu belegen;
- c) das Grundstück gemäss den Anforderungen von Absatz 6 mit Neu- und Erweiterungsbauten einer verdichteten Bauweise zugeführt werden kann; davon ausgenommen sind die im Bauinventar erhobenen Gebäude in der Dorfkernzone gemäss Anhang I.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung. Für die Dachgestaltung gelten die Vorgaben von § 38 BNO (Dachgestaltung).

⁵ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen darf in der Regel, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, umgebaut und erneuert werden. Der Erneuerung gleichgesetzt ist ein Abbruch des bestehenden Gebäudes mit anschliessendem Wiederaufbau.

⁶ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 37 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁷ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

⁸ Bauten und Anlagen nach § 49 BauV sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern, die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

⁹ Antennen, Parabolspiegel sowie Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig.

¹⁰ Die Lage und Ausgestaltung von Parkierungsanlagen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

¹¹ Vor dem Beginn der Planungsarbeiten für baubewilligungspflichtige Vorhaben hat der Bauherr seine Absichten dem Gemeinderat schriftlich mitzuteilen und um ein Vorgespräch nachzusuchen. Dieses Vorgespräch hat keine rechtliche aber eine wegweisende Wirkung.

¹² Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchstellers die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 8 Wohnzone W2

Wohnzone
W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, und Reiheneinfamilienhäuser bis max. vier Einheiten und Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohnungen bestimmt.

³ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen. Für die Dachgestaltung gelten die Vorgaben von § 38 BNO (Dachgestaltung).

⁴ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁵ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 9 Spezialzone Lätte SpL

Spezialzone Lätte
SpL

¹ Die Spezialzone Lätte bezweckt eine schonende Überbauung des landschaftlich empfindlichen Gebiets Lätte. Die Bauten sollen sich gut in die Umgebung einpassen und ~~keine Konkurrenz zum Schloss bilden.~~

² Zulässig sind Ein- und Doppelfamilienhäuser. Nicht störende Betriebe sind erlaubt, soweit der Wohncharakter der Zone gewahrt bleibt.

~~Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Zusammengebaute Bauten müssen in Bauweise und äusserem Erscheinungsbild übereinstimmen und gleichzeitig erstellt werden.~~

³ Es ist heller Verputz, in den Farbtönen weiss, grau, beige, helles Klinkersteinsichtmauerwerk, Holz natur bzw. Holz natürlich gebeizt zulässig. Für die Dachgestaltung gelten die Vorgaben von § 38 BNO (Dachgestaltung).

⁴ ~~Es sind mindestens 2 Abstellplätze pro Wohneinheit zu erstellen. Abstellplätze, Zufahrten oder Garagen sind nach Möglichkeit gemeinschaftlich zu errichten. Anlagen für einzelne Liegenschaften werden nur in Ausnahmefällen bewilligt. Nach Möglichkeit sind die Abstellplätze und die Garagenvorplätze als Versickerungsflächen zu gestalten.~~

⁵ Antennen für den Empfang ab Satellit und für den Funkverkehr unterliegend der Baubewilligungspflicht. Aussenantennen dürfen weder an noch auf dem Gebäude angebracht werden.

§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

(vgl. Anhang I)

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 11 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ 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, Art. 16a Abs. 1, Abs. 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

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

§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 14 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

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

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

⁵ Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ 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.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Objekte im Kulturlandplan</i>		
<u>gelb</u>	<u>Artenreiche Heuwiese</u>	<u>Heuschnitt (frühester Schnittzeitpunkt 1. Juli; das Schnittgut ist abzuführen)</u>
<u>- Gruebewald-Götzhuser</u>		<u>Keine Düngung</u> <u>Keine Beweidung</u>

Magerwiese

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 15 Schutzzone Habsburg

Schutzzone Habsburg

¹ Das Schloss Habsburg ist das Wahrzeichen für das Dorf Habsburg und die ganze Region. Es ist in seiner Gesamtheit zu pflegen und entsprechend zu unterhalten. Es soll aus der näheren und weiteren Umgebung gut sichtbar bleiben.

² Die Waldpflege innerhalb der Schutzzone Habsburg wird entsprechend durchgeführt.

³ Für die Gebiete ausserhalb des Waldes gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone. Jegliche landschaftliche Veränderung bedarf zusätzlich der Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege. Die Linden auf dem Schlossplatz sind in ihrem Bestand zu erhalten.

⁴ Die zulässige landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 12 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung.

⁵ Sämtliche Bodeneingriffe aller Art sind durch den Gemeinderat vorgängig der Aargauischen Kantonsarchäologie zu melden und in gegenseitiger Rücksprache durchzuführen.

§ 16 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz- zone

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

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

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 überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

§ 17 Wildtierkorridor

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 18 *Naturschutzzonen Wald*

*Naturschutzzonen
 Wald*

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² 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.

³ In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Altholzinsel

*Naturwaldgemässe
 Bestockung*

<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<u>dunkelgrün dick diagonal schraffiert</u>	<u>Artenvielfalt</u>	<u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u>
<u>dunkelgrün dünn vertikal schraffiert</u>	<u>Naturwaldgemässe Bestockung</u>	<u>Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten</u> <u>Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</u>

3.5 Schutzobjekte

§ 19 *Naturobjekte*

Naturobjekte

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

² Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

*Hecke / Ufer- oder
 Feldgehölz*

Weiher, Tümpel

<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<u><i>Objekte im Kulturlandplan</i></u>		
<u>dunkelgrün</u> <u>- <u>Lindebüel</u></u> <u>- <u>Götzhuser</u></u> <u>(<u>Scheibenstand, 2 Stk.</u>)</u>	<u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> <u>Gliederung der Landschaft</u> <u>Trittstein- und Vernetzungselement</u> <u>Windschutz</u> <u>Artenreichtum</u>	<u>Struktur erhalten</u> <u>Periodisch zurückschneiden/verjüngen</u> <u>Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</u> <u>Teilweise Artenzusammensetzung verbessern</u> <u>Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen)</u> <u>Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens</u>
<u>dunkelblau</u> <u>- <u>Gruebewald</u></u> <u>(<u>3 Stk.</u>)</u> <u>- <u>Bollwuest</u></u> <u>(<u>Wald</u>)</u>	<u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> <u>Trittstein- und Vernetzungselement</u> <u>Artenreichtum</u>	<u>Keine Düngung und Beweidung</u> <u>Kein Betreten</u> <u>Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u>

<p><u>Besonderer Einzelbaum, Baumkapelle (11 Linden)</u></p>	<p><u>hellgrünes Baumsymbol</u> <u>dunkelgrünes Bausymbol</u> - <u>Boll</u></p>	<p><u>Landschafts-/ortsbildprägendes Naturelement</u> <u>Kulturrelikt</u></p>	<p><u>Pflege auf lange Lebensdauer</u> <u>Bei Abgang ersetzen</u></p>
<p><u>Ökologisch besonders wertvoller Waldrand</u></p>	<p><u>dunkelgrün</u> - <u>Gruebwald-Götzhuser</u></p>	<p><u>Brut- und Nahrungsbiotop</u> <u>Gliederung der Landschaft</u> <u>Trittstein- und Vernetzungselement</u> <u>Windschutz</u> <u>Artenreichtum</u></p>	<p><u>Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</u> <u>Keine vorgelagerte Aufforstung</u> <u>Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern</u></p>
<p><u>Aussichtspunkt</u></p>	<p><u>gelbes Sternsymbol</u> - <u>Umgebung Schloss (4 Stk.)</u></p>	<p><u>Aussicht freihalten</u></p>	<p><u>keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen (Bäume)</u></p>

§ 20 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind von baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz 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. Es sind alle nach aussen in Erscheinung tretenden Renovationsarbeiten bewilligungspflichtig.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Absatz 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Ersatzvornahmen sind in Ausnahmefällen zulässig.

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
violettes Quadrat K1	Objekt, Jahr, Lage	Nr.

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Nutzungsdichte

§ 22 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

4.2 Störmass von Betrieben

§ 23 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Nicht / mässig / stark
störende Betriebe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe 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, sondern als stark störend.

4.3 Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen

§ 24 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

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

§ 25 Verkaufsnutzungen

Verkaufsnutzungen

¹ Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m².

4.4 Abstände

§ 26 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und
Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe; höhere Einfriedungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen. Sie sind mit einer Schutzbepflanzung (evtl. Schutzgeländer) zu versehen
- c) 60 cm für Böschungen (bei einzelnen Bäumen, Hecken, Büschen und dgl. ist der Gehölzrand massgebend)
- d) 4 m für Erdsonden

§ 27 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 2.40 m; der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 2.40 m ist
- c) 60 cm für Böschungen

² Abstände gegenüber dem Bauzonenrand können in Ausnahmefällen reduziert werden. Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 28 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilerkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 29 Allgemeine Anforderungen

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

§ 30 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

5.3 Wohnhygiene

§ 31 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ 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 und nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 32 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf
mind. 5 m² anrechenbare Geschossfläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der anrechenbare Geschossfläche
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Geschossfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss
wie die Wohnung oder mit Lift erreichbar)
- Keller: für eine Ein-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 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.

§ 33 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*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**

§ 34 *Velos / Kinderwagen*

Velos / Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 35 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Arealüberbauungen und Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- / Begegnungsplätze und dgl. gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 36 *Öffentlich zugänglicher Raum*

*Öffentlich
zugänglicher Raum*

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer 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.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 37 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

¹ 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, Fensteröffnungen,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 38 Dachgestaltung

Allgemein

¹ Die Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung gelten, sofern nichts anderes bestimmt wird, in der Zone Dorfkernzone D, Wohnzone W2 und Spezialzone Lätte SpL.

Dachform / Dachneigung / Materialisierung

² In der Dorfkernzone D sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit den üblichen Dachvorsprüngen und einer gleichseitigen Neigung zwischen 30° und 45° vorgeschrieben. Es sind Ziegel (nicht glänzend) und Eternitschiefer gestattet.

³ In der Wohnzone 2 W2 sind auf Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° vorgeschrieben. Auf An- und Nebenbauten sind die Dachformen frei. Als Materialien sind zu verwenden: Ziegel (nicht glänzend), Kupfer, Eternitschiefer, Blech oder Holz gestrichen.

⁴ In der Spezialzone Lätte SpL sind auf Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer, mit Firstrichtung Ost-West parallel zum Hang, mit einer Neigung zwischen 25° und 40° vorgeschrieben. Auf An- und Nebenbauten sind die Dachformen frei. Als Bedachungsmaterial sind Ziegel (nicht glänzend) und Eternitschiefer in brauner Farbe gestattet.

Dachaufbauten /
Lukarnen
(vgl. Anhang II)

⁵ Dachaufbauten in Form von Lukarnen (Schlepp-, Sattel-, oder Walmdach) sind erlaubt. Die gesamte Breite aller Lukarnen darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Breite einer einzelnen Lukarne darf die Breite eines einzelnen Fensters in der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite einer einzelnen Lukarne beträgt 1.20 m.

⁶ Die Lukarnen sind in der Regel als stehende Rechtecke in der Achse der darunter liegenden Fenster anzuordnen. Die Fensteröffnungen sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Lukarnen dürfen die verlängerte Fassadenflucht nicht überragen. Die First- und Trauflinien haben waagrecht zu sein. Die Neigung der Dächer darf maximal 20° betragen. Als Material sind zu verwenden: Ziegel, Kupfer, Eternitschiefer, Blech oder Holz, im Farbton dem Dach angepasst.

⁷ Die Lukarnen haben die folgenden Abstände einzuhalten:

- von der Traufe mind. 1 m
- vom Ortabschluss mind. 2 m
- Lukarnen untereinander mind. 1 m

Dachaufbauten /
Dachfenster
(vgl. Anhang II)

⁸ Dachfenster sind in den Zonen W2 und SpL erlaubt. Die gesamte Breite aller Dachfenster darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Grösse eines einzelnen Fensters ist in der Regel auf 55 cm Breite und 98 cm Höhe festgelegt.

⁹ Die Dachfenster sind in der Regel als stehende Rechtecke in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Sie sind auf einer horizontalen Ebene anzuordnen.

¹⁰ Dachfenster haben folgende Abstände einzuhalten:

- von der Traufe mind. 1.00 m
- vom Ortabschluss mind. 2.00 m
- Dachfenster untereinander im Minimum das Doppelte ihrer Breite

Kombination Lukarnen /
Dachfenster

¹¹ Auf der gleichen Dachfläche dürfen entweder Lukarnen oder Dachfenster, aber nicht beide miteinander angebracht werden.

Dacheinschnitte
(vgl. Anhang II)

¹² In den Zonen W2 und SpL sind Dacheinschnitte gestattet. Die gesamte Breite aller Dacheinschnitte darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

¹³ Dacheinschnitte haben folgende Abstände einzuhalten:

- von der Traufe mind. 1 m
- vom Ortabschluss mind. 2 m
- Der Fussboden muss mindestens 1 m unter dem Schnittpunkt Fassade / Dach liegen.

Firstoblichter

¹⁴ Firstoblichter sind nicht gestattet.

Weitere
Dachaufbauten

¹⁵ Andere Dachaufbauten als vorstehend erlaubt, wie Ochsenaugen und Dachbalkone, können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn:

- a) die Aufbauten nach den Grundsätzen in § 37 und § 38 BNO architektonisch sorgfältig gestaltet sind,
- b) ein Modell im Massstab 1:50 (Dachfläche, Aufbauten, darunterliegende Fassade) vorliegt, und
- c) das Bauvorhaben durch ein neutrales Fachgutachten beurteilt wird.

6.2 Umweltschutz

§ 39 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ 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.

² 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.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 40 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ 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.

² In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe II gilt die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 41 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 42 *Gebühren*

Gebühren

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

§ 43 *Vollzugsrichtlinien*

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 **SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG**

§ 44 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung / den Gemeinderat):

- Bauzonenplan vom 4. März 1994
- Teiländerung Bauzonenplan vom 15. November 2002
- Kulturlandplan vom 4. März 1994
- Teiländerung Kulturlandplan vom 15. November 1996
- Bau- und Nutzungsordnung vom 15. November 1996
- Überbauungsplan Lätte mit Sonderbauvorschriften vom 8. November 1991

Auftragsnummer S084.06.001

Verfasser Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung

Verfassungsdatum Februar 2015 Kontrolle

Druckdatum / -initialen 12.02.2015 / SHA

Dateipfad / -name I:\Planung\Habsburg\01\S084.060.001.01\Planung\BNO\Habsburg_BNO_Entwurf_Feb2015.docx

ANHANG I

Kantonale Schutzobjekte

Kantonale Denkmal-
 schutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.
Zone				
Nr.	Bezeichnung	Lage	Nr.	Nr.

Bauinventar

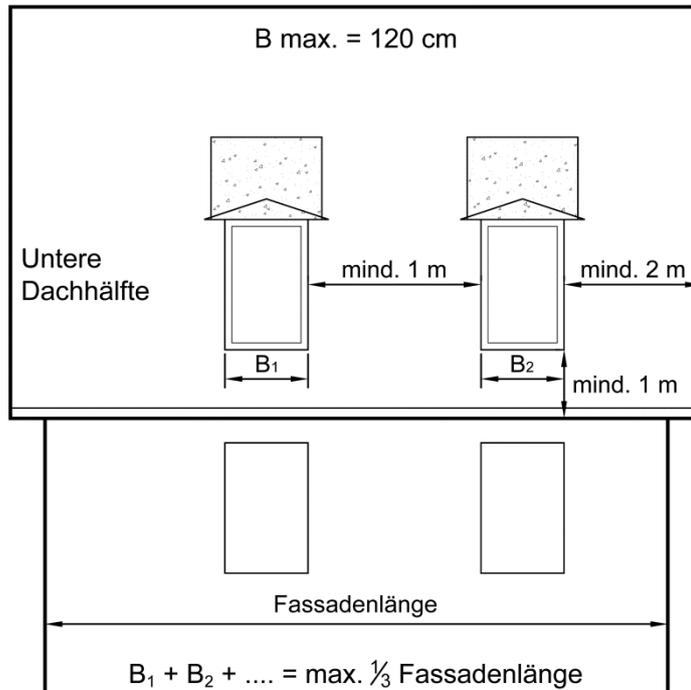
Bauinventarobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.- Nr.	Parz.- Nr.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen				
8	Wohn- und Geschäftshaus, 1940	Dorfstrasse 41	41	73
Dorfkernzone				
1	Bauernhaus, 1930	Schlossgasse 23	23	18
2	Bauernhaus, 1850	Oberdorf 25	25	15
3	Bauernhaus, 1850	Schlossgasse 22 a-c	22 a-c	19/20/247
4	Wohnhaus, 1800	Schlossgasse 20/21	20-21	147/148
5	Bauernhaus, um 1900	Dorfstrasse 17	17	72
6	Reiheneinfamilienhaus, 1987	Dorfstrasse 115-118	115-118	222
7	Bauernhaus, 1882	Dorfstrasse 18	18	150
9	Bauernhaus, 1885	Dorfstrasse 14	14	203
10	Mehrfamilienhaus, 1966	Privatstrasse 47	47	74
12	Bauernhaus, 1850	Unterdorf 9 a-c	9 a-c	77/79/80
13	Schulhaus, 1818	Mitteldorf 12	12	21
14	Zweifamilienhaus, 1914	Mitteldorf 33	33	23
15	Mehrfamilienhaus, 1984	Mitteldorf 105	105	218
16	Bauernhaus, 1883	Mitteldorf 7	7	26
17	Bauernhaus, um 1900	Mitteldorf 5	5	48
18	Bauernhaus, 1850	Mitteldorf 4	4	55/56
19	Bauernhaus, 1892	Hauptstrasse 3	3	83
20	Zweifamilienhaus, 1913	Hauptstrasse 8	8	82
21	Dreifamilienhaus, 1972	Unterdorf 56	56	179
Landwirtschaftszone				
11	Bauernhaus, 1920	Unterdorf 10	10	81

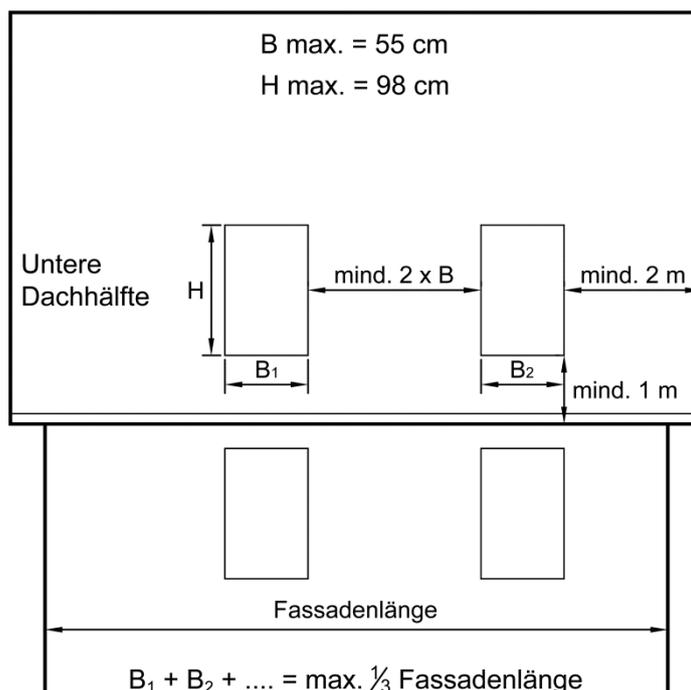
ANHANG II

Dachgestaltung (§ 38 BNO)

Dachaufbauten / Lukarnen



Dachfenster



Dacheinschnitte

