



Gemeinde Kaiserstuhl

Bau- und Nutzungsordnung

vom 23.05.1996, resp. 10.12.1998
genehmigt durch den Grossen Rat
am 28.10.1997, resp. 05.05.1999

GEMEINDE KAISERSTUHL

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 23. Mai 1996

Der Stadtammann:

Walter Suter

Der Gemeindegemeinschreiber:

Roger Suter

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 28. Oktober 1997

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

Marc Pfirter

GEMEINDE KAISERSTUHL

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Ergänzung § 7 Abs. 2 :

„Sonnenkollektoren können - ausser auf der Ost- und Westseite - bewilligt werden, sofern sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.“

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 10. Dezember 1998

Der Stadtammann:

Walter Suter

Der Stadtschreiber:

Roger Suter

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 05. Mai 1999

Der Staatsschreiber:

Marc Pfirter

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
 - 1.1 Geltungsbereich / Zweckartikel
 - 1.2 Übergeordnetes Recht

- 2. TEIL RAUMPLANUNG
 - 2.1 Planungsgrundsätze
 - 2.2 Sondernutzungsplanung
 - 2.3 Weitere Planungsinstrumente

- 3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN
 - 3.1 Bauzonen
 - 3.2 Landwirtschaftszonen
 - 3.3 Schutzzonen
 - 3.4 Überlagerte Schutzzonen
 - 3.5 Schutzobjekte

- 4. TEIL DEFINITIONEN
 - 4.1 Ausnutzung
 - 4.2 Gewerbe
 - 4.3 Abstände

- 5. TEIL BAUVORSCHRIFTEN
 - 5.1 Erschliessung
 - 5.2 Technische Bauvorschriften
 - 5.3 Wohnhygiene
 - 5.4 Ausstattung

- 6. TEIL SCHUTZVORSCHRIFTEN
 - 6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz
 - 6.2 Umweltschutz

- 7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

- 8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

- ANHÄNGE

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dient

- a) der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität,
- b) der Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- c) der Förderung einer architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Verdichtung und Weiterentwicklung,
- d) dem Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- e) der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- f) der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- g) dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen,
- h) der Erhaltung und Pflege der Altstadt als attraktiver Lebensraum und als Denkmalschutzobjekt,
- i) der zweckmässigen Parkierungsordnung in der Altstadt, sowie einer optimalen Einpassung ins Altstadtbild und in die städtebauliche Struktur.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

Verbindlichkeit

³ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten und für die Behörden verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planung

In der Altstadt gilt für die Festlegung der räumlichen Anordnung der Parkierung und die Gestaltung und Bepflanzung des Strassenraumes der Erschliessungsplan.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

¹ Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

² Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen begleitend.

3. TEIL

ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen

1 Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gebäude- höhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
				klein	gross		
Altstadt- zone AZ	§ 7	-	§ 7	§ 7	-	III	§ 7
Wohnzone 2 W2	2	AZ Min. 0.3 Max. 0.4	7 m	4 m	8 m	II	§ 8
Wohn - und Gewerbe- zone WG	2	AZ Min. 0.4 Max. 0.6	7 m	4 m	8 m	III	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	*	-	*	*	*	II III (§ 6 Abs. 5)	§ 10
Freihalte- zone FZ	-	-	-	-	-	II	§ 11
Parkzone PZ	-	-	-	-	-	II	§ 12

Festlegung durch
Gemeinderat

² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise

³ In der Altstadt gilt geschlossene Bauweise. In den übrigen Bauzonen ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei
gewerblichen
Nutzungen

⁴ In der Zone WG kann der Gemeinderat für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m zulassen, wenn eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäudehöhen um 1 m.

Lärmvorbelastung

⁵ In den im Zonenplan punktiert umrandeten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7

Altstadtzone AZ

¹ Nutzungsgrundsatz:

Erhaltung, Sanierung und Ergänzung der typischen Struktur des Städtchens als Wohn-, Einkaufs-, Kleingewerbeort und Ausflugsziel.

² Bebauungsgrundsatz:

Schutz der Gesamtstadtanlage und der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten sowie Erhaltung, Sanierung und Ergänzung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt.

Bauten dürften nur abgebrochen werden, wenn es sich um störende Gebäude und Gebäudeteile handelt oder wenn der Bauzustand unter Beachtung der Unterhaltspflicht eine Renovation ausschliesst.

Die Belichtung, alle schall- und wärmetechnischen sowie bauhygienischen Massnahmen haben sich dem Erscheinungsbild der Altstadt unterzuordnen.

Sonnenkollektoren können - ausser auf der Ost- und Westseite - bewilligt werden, sofern sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

³ Gestaltungsgrundsatz:

Alle baulichen Massnahmen müssen sich sehr gut in das Stadt- und Strassenbild einfügen, unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise, vor allem im Hinblick auf

- Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengliederung
- Massstab, Materialwahl, Farbgebung
- Vorplatz- und Umgebungsgestaltung.

Nicht gestattet sind:

- die Beseitigung und der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Stadtbild mitbestimmend sind
- die Ausführung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die den Merkmalen der traditionellen Bauweise nicht entsprechen (wie freistehende Garagen, Dachterrassen, liegende Fenster in Dächern usw.) oder das Stadtbild stören (freistehende nicht in die Bauten integrierte Objekte wie Briefkästen
- Dachaufbauten und -einschnitte (wie Lukarnen, Gauben, Ochsenaugen und dgl.) auf der westlichen und östlichen Stadtaussenseite (gegen Freihaltezone)
- Aussenantennen / Parabolspiegel an Gebäuden.

⁴ Bauweise:

Für Neubauten in Baulücken der Altstadtzeilen gilt in der Regel die geschlossene Bauweise. Die Gebäude müssen mit den Hauptfassaden die natürliche Zeilenflucht aufnehmen und mit den Seitenmauern an oder auf die Nachbargrenze gestellt werden. Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern gestaltet werden.

Bei Mehrfamilienhäuser sind verschiedene Wohnungstypen (verschiedene Personenhaushalte) vorzusehen.

⁵ Baugesuche für Neubauten, Umbauten und Gebäudeabbrüche sind vom Gemeinderat vor seiner Entscheidung der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Für Bauten in der Altstadtzone ist eine Voranfrage zur Beratung vor Beginn der Arbeiten am Bauprojekt im Doppel einzureichen.

⁶ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf ungeachtet von Grenz- und Gebäudeabständen und Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Stadtbildschutzes entsprechen.

⁷ Ausbauten über dem Kehlgebälk sind nur dann gestattet, wenn die Räume über die Giebelfassade, unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften belüftet und belichtet werden können.

⁸ Dachaufbauten (Lukarnen, Dachgauben usw.) und technische Anlagen (Kamine, Entlüftungen usw.) sind in die Dachlandschaft einzugliedern.

Dachaufbauten dürfen 1/4 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind nur soweit gestattet, als die Räume belichtet werden müssen. Die Fensterfläche hat mindestens 1/20 der Bodenfläche zu betragen. Nahe beieinanderliegende Entlüftungsrohre sind zusammenzufassen. Es sind Biberschwanzziegel zu verwenden.

⁹ Die Parkierung und die Abstellplätze richten sich nach dem Gesamtkonzept Parkierung (§ 29 BNO, Erschliessungsplan Altstadt mit Sondernutzungsvorschriften).

¹⁰ In der Altstadtzone sind substantielle Baueingriffe wie Unterkellerung, Auskernung, Umbau (Fassadenrenovation), Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe während dem Baubewilligungsverfahren (durch die Gemeinde), der Kantonsarchäologie anzumelden. Dadurch wird ermöglicht, dass in gegenseitiger Absprache archäologische Untersuchungen vorgenommen werden können. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975.

¹¹ Der Gemeinderat kann für die Altstadtzone in Zusammenarbeit mit der Abteilung Raumplanung des Baudepartements Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen, des Strassenraumes, der Freiräume u. dgl. ausarbeiten lassen.

¹² Der Gemeinderat kann für den Ortsbildschutz in der Altstadtzone an Renovationen, Neu- und Umbauten Beiträge ausrichten. Er erlässt dazu ein Reglement (Anhang 2)

§ 8

Wohnzonen W2

Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 9

Wohn- und
Gewerbezone WG

Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

§ 10

Zone für öffentliche
Bauten und
Anlagen OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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 Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Beim Bau und Ausbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten:

- dass diese für Behinderte gut zugänglich sind
- dass eine energiesparende Bauweise angewendet wird,
- dass Materialien verwendet werden, die dem Menschen nicht schaden und für die Umwelt verträglich sind.

§ 11

Freihaltezone FR

¹ Die Freihaltezone, die das engere, empfindliche Gebiet zum Schutze des Stadtbildes umfasst, bezweckt die Freihaltung des Rheinuferes nördlich der Altstadt sowie eines Grüngürtels östlich und westlich der Altstadt.

² Die Freihaltezone kann als Grünfläche und für Gärten, insbesondere als Vorgärten der anstossenden Altstadt Häuser, genutzt werden. Der Freihaltebereich dient zusätzlich als Erholungs- und Spielbereich.

³ In der Rheinuferzone gelten die Bestimmungen des Rheinuferdekretes. Ausserhalb der Rheinuferperrzone sind Bauten, Anlagen und anderweitige Veränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Zufahrten, Hartbeläge, Reklamen usw.), die das Altstadtbild beeinträchtigen, untersagt. Zulässig sind Zäune, Mauern und dgl., bei Parzellen von mehr als 100 m² Grundfläche ein Geräteschopf mit höchstens 4 m² Grundfläche, 2.2 m Firsthöhe und 10 m² Dachfläche. Sie können nur bewilligt werden, wenn sie sich bezüglich der kubischen Gestaltung und der Materialien sehr gut in das Ortsbild und die Landschaft einpassen. In den Grundwasserschutz zonen gelten zusätzliche deren Bestimmungen.

§ 12

Parkzone PZ

¹ Die Parkzone bezweckt die Erhaltung der Parkanlage des Lindengutes als Teil des Landschafts- und Altstadtbildes. Sie soll mit ihren Baumbeständen, ihrer einmaligen Art und dem Erscheinungsbild als Freizeit-, Erholungs- und Grünraum erhalten bleiben.

² Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen, z.B. Tennisplatz, Kleinbauten, sind möglich.

³ Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts- und Altstadtbild nicht beeinträchtigen und müssen sich gut in die Parkanlage einfügen. Einzelne Bäume und bestehende Bauten können beseitigt werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

Landwirtschaftszone LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

Bauten in der Landwirtschaftszone

² Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

³ Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Naturnahe Ufer und Ufervegetationen sind zu erhalten bzw. neu zu schaffen (Anhang 1.1).

² Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Die Waldgebiete innerhalb der Uferschutzzone sind im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu bewirtschaften und zu pflegen (nur standortheimische Arten, Strukturreichtum u.a.). Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt, Nährstoffeinschwemmungen in Gewässer und Uferschutzzonen sind zu verhindern.

³ Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Rheinuferenschutzverordnung und der Grundwasserschutzzonen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 15

Landschafts-
schutzzone

¹ Die 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 (Anhang 1.1).

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1 BNO.

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

3.5 Schutzobjekte

§ 16

Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Hecken, Feld- und Ufergehölze, Hochstammobstbestände, Baumreihen, usw.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt (Anhang 1.1) :

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Vernetzungselement Windschutz vielfältiger Übergangsbereich Artenreichtum	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (ab- schnittweise pflegen) biologischen Wert nicht vermin- dern
Hochstammobstbäume	Schutzziel wie Hecken landschaftliche und biologische Vielfalt erhalten	abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen Neupflanzungen erwünscht
Baumgruppen, Einzelbäume	Sicherung des heutigen Bestan- des siedlungs- und landschaftsprä- gendes Element Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer bei unumgänglicher Beseitigung und bei natürlichem Abgang ersetzen

4. TEIL

DEFINITIONEN

4.1 Ausnützung

§ 17

Ausnützungsziffer

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

Bonus Wintergärten

² Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle, die als Energiesparmassnahmen dienen, kann ein Ausnützungsbonus von 15 % gewährt werden.

Mindestausnützungsziffer

³ Bei Neubauten in den Zonen W2 und WG darf die Mindestausnützungsziffer nicht unterschritten werden.

Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstückes die Mindestausnützungsziffer erreicht werden kann.

Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen (Baulinien usw.) nicht voll überbaubar ist.

4.2 Gewerbe

§ 18

Nicht störendes Gewerbe

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

Mässig störendes Gewerbe

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

4.3 Abstände

§ 19

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. In Abweichung von § 47 Abs. 2 BauG kann dieser Abstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 20

Ungleichverteilung der Grenzabstände

Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

5.1 Erschliessung

§ 21

Benützung von
Privateigentum

¹ Öffentlichen Zwecken dienende Einrichtungen wie Werkleitungstafeln, Leitungsmasten, Hydranten usw. dürfen auf oder an Privateigentum angebracht werden. Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

² Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 22

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 23

Beschädigte Bauten
und Anlagen

¹ Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert zwei Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

Baulücken

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 24

Energiespar-
Massnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Altstadtzone.

5.3 Wohnhygiene

§ 25

Ausrichtung der

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse

Wohnungen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in der Altstadtzone gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

§ 26

Raummasse, Fenstergrösse ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Flächen	mind. 8 m ² (ausgenommen sind Küchen)
Raumhöhe	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ²
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	1/10 der Bodenfläche

Belichtung ² Wohn- und Schlafräume müssen in der Regel Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

Gewerberäume ³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch eidgenössische oder kantonale Erlasse geregelt werden.

⁴ In der Altstadtzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 27

Nebenräume ¹ Für Mehrfamilienhäuser gelten nachstehende Masse:

Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller	mind. 4 m ²

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Altstadtzone).

§ 28

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

5.4 Ausstattung

§ 29

Gesamtkonzept Parkierung ¹ Die Berechnung der Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Vorgaben (VSS-Norm als Richtlinie). Für die Altstadt legt der Gemeinderat im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die Parkierung fest.

Parkierung in der Altstadtzone ² Das Gesamtkonzept Parkierung Altstadt bezweckt die geordnete Parkierung in der Altstadtzone sowie eine optimale Einordnung der Abstellplätze ins Stadtbild und in die städtebauliche Struktur.

³ Die räumliche Anordnung und Gestaltung der öffentlichen Abstellflächen, die Nutzungsmöglichkeiten der privaten Vorplätze und dgl. werden mittels Sondernutzungsplanung (Erschliessungsplan Altstadt) geregelt.

Die Bewirtschaftung, die Ersatzabgaben und Gebühren, die Regelung der Parkierung und die Zuordnung der öffentlichen Parkplätze an bestimmte Nutzungen sowie die Zuteilung der Abstellplätze an Private, die Bepflanzung im Strassenraum und dgl. werden im Parkierungsreglement festgelegt.

⁴ Die Anzahl der Abstellplätze beträgt:

- Für Wohnbauten: min. und max. 1 PP pro Wohnung
- Für Gewerbebetriebe: min. und max. 1 PP pro Betrieb
- Für Besucher: keine

In besonderen Fällen, z.B. bei Mehrfachnutzungen, Betrieben mit speziellen Anforderungen usw., kann der Stadtrat abweichende Regelungen treffen.

Für öffentliche Nutzungen legt der Stadtrat gestützt auf das Gesamtkonzept und den Erschliessungsplan die Anzahl im Einzelfall fest.

⁵ Die Abstellplätze sind auf privatem Grund oder in einer Gemeinschaftsanlage zu erstellen. Eine allfällige Beteiligung wird mittels Vertrag geregelt.

⁶ Für Besucher stehen öffentliche Abstellplätze zur Verfügung. Der Stadtrat regelt die Benutzung im Parkierungsreglement.

§ 30

Anordnung und Gestaltung der Abstellplätze

Die Abstellplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht, sie sich gut ins Ortsbild und die Altstadtstruktur einfügen und die Wohnbereiche nicht beeinträchtigen.

§ 31

Velos, Kinderwagen

In jedem Wohnhaus sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Velos (bei Mehrfamilienhäusern mind. ein Abstellplatz pro Zimmer), Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

§ 32

Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.

§ 33

Abfall- und Kompostieranlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

² Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung festzulegen.

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 34

Landschafts- und Ortsbildschutz

Zum Schutze des Stadtbildes und zur möglichst weitgehenden Erhaltung der baulichen und landschaftlichen Umgebung der Gesamtstadtanlage gilt für das ganze Gemeindegebiet ein Umgebungsschutz. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die Gesamtstadtanlage durch Massnahmen im Baugebiet und Kulturland nicht beeinträchtigt wird.

§ 35

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien

- a) Stellung
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- c) Gliederung der Baukuben
- d) Dachform, Dachneigung
- e) Fassadengestaltung
- f) Materialwahl, Farbe
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Detailpläne, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlichen Umgebungen 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.

§ 36

Dachgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Details für Dachaufbauten und die Dachgestaltung in der Altstadt richten sich nach den Gestaltungsvorgaben (Anhang 3).

§ 37

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit gewährleisten und dürfen die schützenswerten Lebensräume von Tieren und Pflanzen nicht gefährden. Versiegelte Flächen sind auf das nötigste zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenanlage 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, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 38

Material-
ablagerungen

Der 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

§ 39

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 und 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.

§ 40

Lärmschutz

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

§ 41

Versickerung und
Einleitung in Bäche

¹ Sauberes Wasser (Sickerwasser, Grundwasser usw.) darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, wenn die geologischen Verhältnisse es zulassen.

² Das im Sieglungsgebiet von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften in den Rhein einzuleiten oder soweit wie möglich versickern zu lassen.

³ Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen ausreichende Puffervolumina vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

7. TEIL

VOLLZUG, VERFAHREN

§ 42

Hilfsorgane des Gemeinderates

Der Gemeinderat kann Fachkommissionen (z.B. Bau-, Planungs-, Verkehrs-, Landschaftsschutz-, Umwelt-/Energiekommission) mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.

§ 43

Reglemente

¹ Der Gemeinderat regelt den Vollzug der BNO und die Einzelheiten in folgenden Reglementen:

- Reglemente über die Beiträge an Renovationen
- Parkierungsreglement
- Reglement über die Entwässerung der Liegenschaften
- Wasser- und Elektrareglement

² Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

³ Nach Bedarf kann der Gemeinderat weitere Reglemente und Richtlinien (z.B. zur Pflege und zum Unterhalt der Schutzobjekte) erlassen.

8. TEIL

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 44

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde vom 18. April 1977 und der Zonenplan vom 29. Juni 1979 aufgehoben.

Zusammenstellung der Schutzzonen und Schutzobjekte (§§ 15 - 17 BNO)

Landschaftsschutzzone	
Schattenhag	20

Uferschutzzone	
Rheinufer	14

Hecken und Feldgehölze	
Nördlich Schulhaus	4
Am Bleicheweg	8
Rheinufer	9
Schatten-Hag Nord	11
Schatten-Hag	12
östliche Brentenwiese	13

Baumreihen	
Rheinufer	10

Hochstammobstbestand	
Schatten-Hag West	15

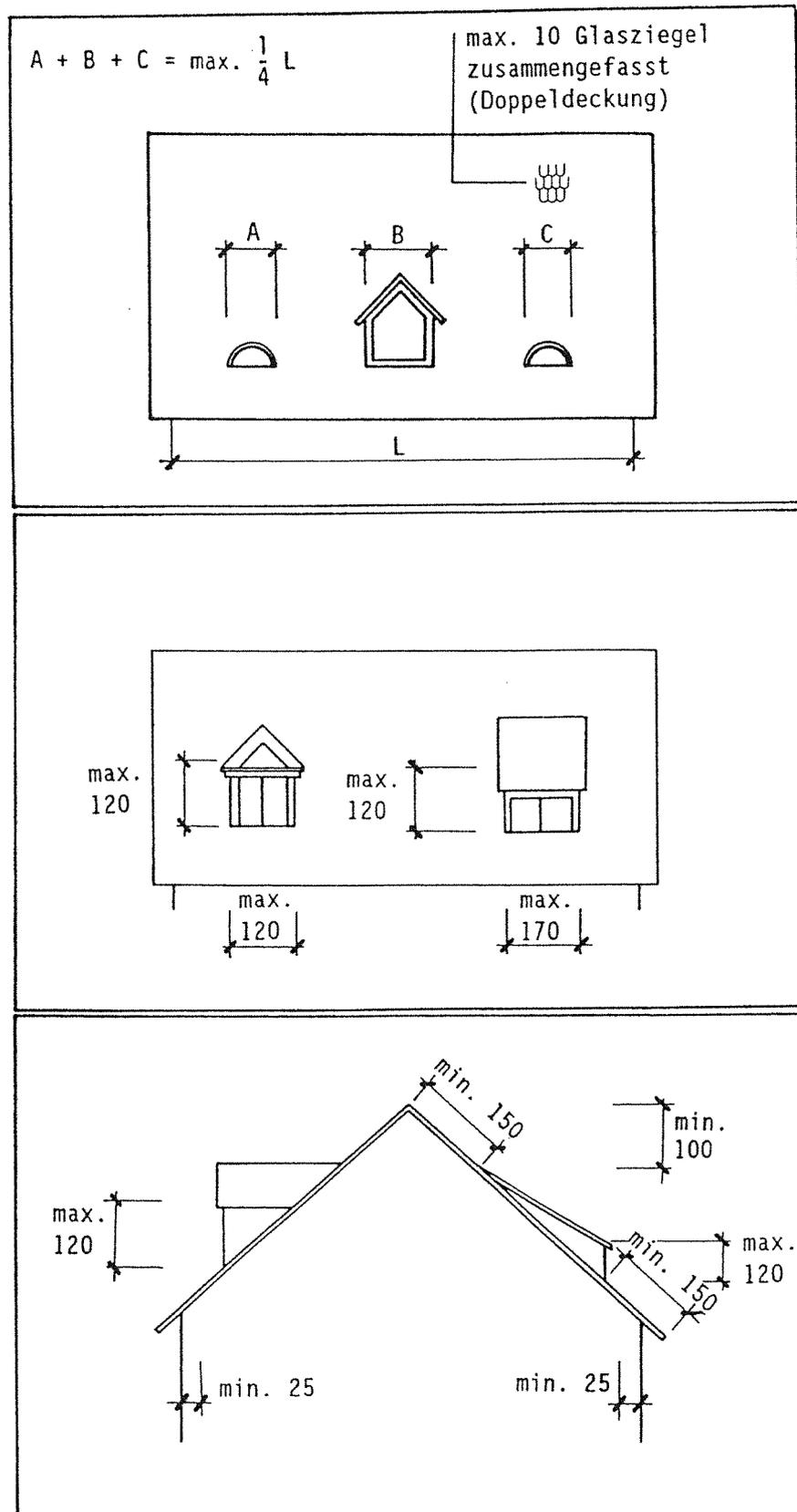
Zusammenstellung des Orientierungsinhaltes
(gemäss kantonalem Denkmälerverzeichnis vom 18. Februar 1967)

Kulturobjekte (Denkmalschutzobjekte)	Geb. Nr.	LB Nr.	Inv. Nr.
Römisch-katholische Pfarrkirche	25	31	21.1
Friedhofkapelle	63	197	21.2
Ehemaliges Amtshaus des Klosters St. Blasien	35	51	21.3
Oberer Turm	56	141	21.4
Mayenfisch- oder Marschallhaus	5	1	21.5
Haus "Zur Linde"	59	125	21.6
Gasthaus "Zur Krone" mit Hinterhaus	70/45/46	64/270/282	21.7
Bürgerheim	41	57	21.8
Schulhaus, vormals Rathaus	4	5	21.9
Zollhaus, ehemals Pfarrhaus	7	11	21.10
Nepomukstatue auf der Rheinbrücke		7	21.11
Inskrift und Wappenstein des Landvogtes Ludwig Tschudi am ersten Brückenpfeiler		7	21.12
Lallenkönig vor der Rheinbrücke		7	21.13
Widderplatzbrunnen mit Fischbank		66	21.14
Storchenturm	88	84	21.15
Wörnliturm		19	21.16
Haus	50/51	135/137	21.17
Stadtmauerrest beim Haus Nr. 20		30	21.18
Schultheissenstab und Pokal in der Stadtkanzlei			21.19
Gemeindehaus	72	60	21.20
Restaurant "Zur alten Post"	6	6	21.21

Reglement über Beiträge an Renovationen

<p><u>1. Ziel</u> Die Erhaltung des Kaiserstuhler Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse. Deshalb unterstützt die Stadt Kaiserstuhl Renovationen und Neubauten von Privatbauten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.</p> <p><u>2. Geltungsbereich</u> Die nachfolgenden Bestimmungen haben Gültigkeit für das gemäss Zonenplan ausgeschiedene Altstadtgebiet und die Freihaltezone (siehe Zonenplanausschnitt 1:1000).</p> <p><u>3. Beitragsberechtigung</u></p> <p><u>3.1. Renovationen</u></p> <p><u>3.1.1. Als beitragsberechtigte Arbeiten gelten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachumbauten (z.B. Biberschwanzziegel) - Aussentüren (z.B. Füllungen) - Fenster (z.B. Sprosseneinteilung) - Steinhauerarbeiten (z.B. Flick- und Ersatzarbeiten) - Malerarbeiten an der Aussenfassade (z.B. Mineralfarben anstelle von Dispersion) - Spenglerarbeiten (z.B. Kupfer) <p><u>3.1.2. Ferner können im Einzelfall Beiträge ausgerichtet werden für:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Entfernung von störenden baulichen Elementen - Die Erhaltung von historisch wertvollen Gebäudeteilen oder Schmuckstücken wie Ornamente und Malereien - Die Gestaltung von Fassadenteilen wie Fenstergitter, Fensterläden, Wirtshausschilder, Beschriftungen, Beleuchtungskörper, etc. <p><u>3.2. Neubauten</u> Als beitragsberechtigt gelten alle durch die Bauordnung und die allfälligen Auflagen der Baubewilligung im Rahmen des Ortsbildschutzes verursachten Mehrkosten.</p> <p><u>3.3. Vorplätze und Hinterhöfe</u> Als beitragsberechtigt gelten alle durch die Bauordnung und die allfälligen Auflagen der Baubewilligung im Rahmen des Ortsbildschutzes verursachten Mehrkosten.</p>	<p><u>4. Beitragshöhe</u></p> <p><u>4.1. An die unter Ziffer 3. genannten Arbeiten übernimmt die Gemeinde 10% der gemäss Bauabrechnung ausgewiesenen Mehrkosten, maximal sfr. 5.000.--.</u></p> <p><u>4.2. Ueber die Beitragshöhe entscheidet der Gemeinderat letztinstanzlich.</u></p> <p><u>5. Erlangung einer Leistung</u> Die Zusicherung von Beiträgen erfolgt aufgrund eines schriftlichen Gesuches mit detailliertem Kostenvoranschlag bzw. mit den vorgesehenen Mehrkosten. Die Einreichung eines solchen Gesuches befreit nicht von der Pflicht zur Einholung einer ordentlichen Baubewilligung.</p> <p><u>6. Verhältnis zu Leistungen Dritter</u> Allfällige weitere Beiträge der öffentlichen Hand oder des Heimatschutzes bleiben unberücksichtigt. Leistungen von Versicherungen bei Brandfällen, Wasserschäden usw. sind in jedem Falle vom Sanierungsaufwand abzuziehen. Der Geschsteller ist in jedem Fall verpflichtet, sich über das Ausmass der Versicherungsleistungen auszuweisen.</p> <p><u>7. Rechtsanspruch, Bedingungen und Auflagen</u> Die mutmasslichen Beiträge sind jährlich ins Budget aufzunehmen und von der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen. Nicht verwendete Gelder werden zurückgestellt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung eines Beitrages. Die Ausrichtung von Beiträgen ist an die Bedingungen und Auflagen im Rahmen der Bauordnung geknüpft. Beiträge über sfr. 500.-- müssen bei Veräusserung innert 10 Jahren des Gebäudes zurückbezahlt werden. Die Rückzahlungen reduzieren sich pro Jahr um 10%.</p> <p><u>8. Schlussbestimmungen</u> Diese Richtlinien sind am 17.12.1980 durch die Gemeindeversammlung genehmigt worden und werden nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf Beschluss des Gemeinderates in Kraft gesetzt.</p>
--	---

Dachaufbauten, Dachgestaltung in der Altstadt



Dachaufbauten, Dachgestaltung in der Altstadt (Fortsetzung)

