

## **Bau- und Nutzungsordnung**

gemäss § 15 BauG

---

Öffentliche Auflage vom:

10. September - 10. Oktober 2001  
06. September - 05. Oktober 2005 (Teiländerung)  
31. August - 30. September 2009 (Teiländerung)  
19. August - 19. September 2016 (Teiländerung)

Beschluss Gemeindeversammlung:

29. November 2001  
24. November 2005 (Teiländerung)  
26. November 2009 (Teiländerung)  
24. November 2016 (Teiländerung)

Der Gemeindeammann:

Harry Burgherr / Felix Schönle /  
Hans Jürg Koch

Der Gemeindeschreiber:

Stefan Jung

---

Kantonale Genehmigung:

Grosser Rat  
Regierungsrat  
Regierungsrat  
Regierungsrat

23. September 2003  
29. März 2009 (Teiländerung)  
23. Februar 2011 (Teiländerung)  
22. März 2017 (Teiländerung)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	
§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3
<b>2.</b>	<b>Raumplanung</b>	
§ 3	Kommunale Pläne, Inventare	3
§ 4	Verdichtung und Siedlungserneuerung	3
§ 5	Sondernutzungsplanung	3
<b>3.</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	
§ 6	Bauzonen (inkl. Masstabelle)	4
§ 7	Wohnzonen W2 und W3	5
§ 8	Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG4	5
§ 9	Spezialzone Gländ SpG	5
§ 10	Arbeitszone A1	6
§ 11	Arbeitszone A2	7
§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	7
§ 13	Grünzone GR	8
§ 14	Zone für Kleinbauten KLB	8
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	
§ 15	Landwirtschaftszone L	8
§ 16	Bauten in der Landwirtschaftszone	8
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	
§ 17	Naturschutzzone	9
§ 18	Naturschutzzone Wald	9
§ 19	Uferschutzzone	10
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	
§ 20	Landschaftsschutzzone	10
§ 21	Wässermatten	10
§ 22	Erhaltenswerte Gebäudegruppen	11
<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	
§ 23	Naturobjekte; Weiher und Tümpel; Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen; Einzelbäume; Hochstammobstgärten; Waldränder	12
§ 24	Kulturobjekte; Grenzgraben; Archäologische Interessegebiete	12

<b>3.6</b>	<b>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	
§ 25	Materialabbauzone	13
<b>4.</b>	<b>Definitionen</b>	
§ 26	Gewerbe	13
§ 27	Bruttogeschossfläche	13
§ 28	Mehrlängenzuschlag	14
§ 29	Grenz- und Gebäudeabstand	14
§ 30	Abgrabungen	14
§ 31	Gewässerabstand	14
§ 32	Klein- und Anbauten	14
<b>5.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	
<b>5.1</b>	<b>Baureife, Erschliessung</b>	
§ 33	Benennung; Benützung von Privateigentum	15
§ 34	Privatstrassen	15
<b>5.2</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	
§ 35	Allgemeine Anforderungen	15
§ 36	Energiesparmassnahmen	15
§ 37	Ausrichtung der Wohnungen	16
§ 38	Raummasse; Abstellräume; Balkone; Velos und Kinderwagen; Entsorgung	16
§ 39	Spielplätze	16
§ 40	Arealüberbauungen	17
<b>6.</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	
§ 41	Ortsbildgestaltung	17
§ 42	Umgebungsgestaltung	18
§ 43	Einwirkungen	18
§ 43 <sup>bie</sup>	Hochwassergefährdetes Gebiet	18
<b>7.</b>	<b>Vollzug und Verfahren</b>	
§ 44	Zuständigkeit	19
§ 45	Gebührenreglement	19
§ 46	Vollzugsrichtlinien	19
<b>8.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	
§ 47	Aufhebung bisherigen Rechts; Anwendung auf hängige Baugesuche	19
	<b>Anhang 1: Liste der Kulturobjekte</b>	20

## 1. Geltungsbereich

### § 1

*Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2

*Übergeordnetes Recht*

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

## 2. Raumplanung

### § 3

*Kommunale Pläne*

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan 1:2500 und der Kulturlandplan 1:5000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann weitere Grundlagen- und Richtpläne zur Festlegung der längerfristigen Ziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümerverbindlich.

*Inventare*

<sup>3</sup> Natur- und Landschaftsinventare haben ebenfalls keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, wenn Interessen des Natur- oder Landschaftsschutzes berührt sind.

### § 4

*Verdichtung und Siedlungserneuerung*

Der Gemeinderat kann unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete erstellen.

### § 5

*Sondernutzungsplanung*

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup>Für die gestrichelt bandierten Areale besteht die Pflicht zum Ausarbeiten eines Gestaltungsplanes mit Sondernutzungsvorschriften.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 6

*Bauzonen*

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

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W 2	0.40	7.00 m/ 7.50 m*	11.00 m/ 11.50 m*	4.00 m	7.00 m	18.00 m	II(III)	§ 7
Wohnzone W 3	0.60	10.00 m	14.00 m	5.00 m	9.00 m	25.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone WG 3	0.70	10.00 m	14.00 m	5.00 m	9.00 m	25.00 m	III	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG 4	0.90	12.50 m	16.50 m	6.00 m	10.00 m	25.00 m	III	§ 8
Spezialzone Gländ SpG	0.45	7.00 m	12.00 m	4.00 m	7.00 m	25.00 m	III	§ 9
Arbeitszone A1	---	**	**	4.00 m ****	---	---	**	§ 10
Arbeitszone A2	---	**	**	4.00 m ****	---	---	**	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	***	***	***	***	---	II/III	§ 12
Grünzone GR	---	---	---	---	---	---	---	§ 13
Zone für Kleinbauten KLB	---	---	---	---	---	---	---	§ 14

\* Die Gebäudehöhe von 7.50 m resp. Firsthöhe von 11.50 m gilt für Bauten an Hanglagen, bei welchen die durchschnittliche Neigung des gewachsenen Terrains mehr als 10% beträgt.

\*\* Gemäss Eintrag im Bauzonenplan (max. Gebäudehöhe = max. Firsthöhe)

\*\*\* Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

\*\*\*\* Abstände gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbezone gemäss § 10 Abs. 8 bzw. § 11 Abs. 6

<sup>2</sup> In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

## § 7

*Wohnzonen  
W2 und W3*

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, welche übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle usw.).

<sup>2</sup> Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauten bis maximal 30 m Gesamtlänge sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt. Im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen können Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen erstellt werden, wenn eine städtebaulich und freiräumlich gut eingepasste Lösung erreicht wird und die Arealfläche mindestens 4'000 m<sup>2</sup> beträgt.

<sup>3</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

## § 8

*Wohn- und Ge-  
werbezonen  
WG 3 und WG4*

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 3 und WG 4 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. In der Zone WG3 sind Betriebe, welche übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle usw.), nicht zulässig.

<sup>2</sup> Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

<sup>3</sup> Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

## § 9

*Spezialzone  
Gländ SpG*

<sup>1</sup> Die Spezialzone Gländ umfasst den Kernbereich des Ortsteils Gländ. Sie ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Neue Hauptbauten sind nicht zulässig, hingegen Um- und Anbauten sowie der Ersatz bestehender Gebäude, sofern diese nicht geschützt sind.

<sup>3</sup> Der Charakter des Ortsteils Gländ ist stark durch die bestehenden, zum Teil aber bereits umgenutzten landwirtschaftlichen Bauten geprägt und soll in seinen wesentlichen Grundzügen erhalten bleiben. Neu-, Um- und Anbauten haben sich deshalb besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten haben alle Gebäude gleichseitig geneigte Schrägdächer von mindestens 35° aufzuweisen.

<sup>4</sup> Im Zusammenhang mit Bauvorhaben kann der Gemeinderat in Ergänzung zu den Massvorschriften gemäss § 6 BNO Auflagen bezüglich Stellung und Gestaltung von Bauten, Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung machen. Bauherren und Projektverfassern wird empfohlen, vor dem definitiven Ausarbeiten eines Projektes mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, um die entsprechenden Randbedingungen abzuklären.

## § 10

### Arbeitszone A1

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A1 ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Sport- und Freizeitnutzungen sowie Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle und dgl.

<sup>2</sup> Innerhalb der Arbeitszonen A1 Fleckenhausen und Alte Spinnerei dürfen Verkaufsgeschäfte eine Nettoladenfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>, innerhalb der Arbeitszonen A1 Autobahnanschluss Nordwest, Nordost, Südwest und Südost eine solche von maximal 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Für Nutzungen, für welche die in der ABauV angeführten Richtlinien zur Parkplatz- Bedarfsermittlung keine Kennwerte anführen, ist der Bedarf durch eine Verkehrsfachperson zu ermitteln, basierend auf Erfahrungswerten anderer gleichartiger Betriebe. Gestützt auf diese Bedarfsermittlung legt der Gemeinderat entsprechend § 56 Abs. 2 BauG die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze im Baubewilligungsverfahren fest.

<sup>3</sup> Innerhalb des mit einer Doppellinie bandierten Bereiches der Arbeitszone A1 Bifang Ost sind für Firmen, deren Tätigkeit im Verkauf von Gütern des aperiodischen Bedarfs besteht, insgesamt maximal 45'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig. Neu- und wesentliche Umbauten dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bewilligt werden.

<sup>4</sup> Innerhalb der im Bauzonenplan schwarz punktierten Fläche der Arbeitszone A1 Grund dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Betriebsräumen nur bewilligt werden, wenn durch die lärmabgewandte Anordnung und Orientierung der Räume oder durch andere gleichwertige Massnahmen sichergestellt wird, dass all diese Räume über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel L<sub>r,e</sub> der Kantonsstrasse bzw. der Bahnlinie mindestens 18 dB(A) beträgt. Für lärmempfindliche Räume in Wohnungen muss die Summe aller Dämpfungen mindestens 23 dB(A) betragen. Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass diese Werte eingehalten werden. Im Zweifelsfall kann die Baubewilligungsbehörde zu Lasten der Gesuchstellerin eine Expertise einholen.

<sup>5</sup> Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entsprechenden Standort angewiesen sind.

<sup>6</sup> Die zulässigen Gebäude-/Firsthöhen entsprechen den Einträgen für die einzelnen Areale im Bauzonenplan. Sie können ausnahmsweise mit einzelnen betrieblich unentbehrlichen Bauteilen überschritten werden, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden.

<sup>7</sup> Über die zulässigen Gebäudelängen sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

<sup>8</sup> Gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezo- nen ist für Bauten bis 8 m Gebäudehöhe ein Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Bei höheren Bauten vergrössert sich der Grenzabstand um das entsprechende Mehrmass. Der Abstandsbereich ist zu begrünen. Der Gemeinderat kann das Pflanzen von Bäumen und Hecken vorschreiben. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 10 %.

## § 11

### Arbeitszone A2

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A2 ist für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Sport- und Freizeitnutzungen, Restaurationsbetriebe sowie Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle und dgl.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone A2 dürfen Verkaufsgeschäfte eine Nettoladenfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>3</sup> Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entsprechenden Standort angewiesen sind. Innerhalb der schraffierten Fläche sind Wohnungen ausgeschlossen und Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume auf die von der Bahnlinie abgewandte Seite hin zu orientieren.

<sup>4</sup> Die zulässigen Gebäude-/Firsthöhen entsprechen den Einträgen für die einzelnen Areale im Bauzonenplan. Sie können ausnahmsweise mit einzelnen betrieblich unentbehrlichen Bauteilen überschritten werden, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden. In den Bereichen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 20 m kann diese im Rahmen eines Gestaltungsplans auf maximal 25 m erhöht werden.

<sup>5</sup> Über die zulässigen Gebäudelängen sowie weitere Gestaltungsaufgaben, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

<sup>6</sup> Gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezo- nen ist für Bauten bis 8 m Gebäudehöhe ein Grenzabstand von mindes- tens 6.00 m einzuhalten. Bei höheren Bauten vergrößert sich der Grenzabstand um das entsprechende Mehrmass. Der Abstandsbereich ist zu begrünen. Der Gemeinderat kann das Pflanzen von Bäumen und Hecken vorschreiben. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 5 %.

<sup>7</sup> Innerhalb des waagrecht schraffierten Bereichs der Arbeitszone A2 Hungerzelg ist die Offenlegung des Gerinnes "Hofacher/Holzweid" in- klusive der zugehörigen Böschungen und Uferschutzstreifen zu realisie- ren. Die entsprechende Fläche darf bei der Ermittlung der Grünflächen- ziffer einbezogen werden.

<sup>8</sup> Wird die gelb bandierte Fläche der Arbeitszone A2 Hungerzelg nicht spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung überbaut, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Mit der nächstfolgenden Zonenplanrevision ist sie einer oder mehreren ge- eigneten Nichtbauzonen zuzuweisen.

## § 12

### Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen OE

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und An- lagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale sowie deren Empfindlichkeits- stufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Bauzonenplan eingetra- gen.



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

### § 13

*Grünzone GR*

<sup>1</sup> Die Grünzone GR dient der Freihaltung und der Gliederung des Baugebietes.

<sup>2</sup> Die Grünzone ist von sämtlichen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Fusswege, Spielplätze, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.), kleinere Terrainveränderungen sowie Kleinbauten, welche zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

<sup>3</sup> Der Bestand an Bäumen, Gebüsch, Hecken und Naturwiesen ist zu erhalten sowie nach Möglichkeit aufzuwerten und zu erweitern.

### § 14

*Zone für Kleinbauten KLB*

Innerhalb der Zone für Kleinbauten KLB sind Bauten zugelassen, die der Nutzung und Bewirtschaftung der Uferschutzzone Pfaffnern dienen. Der Gestaltungsplan Pfaffnern regelt die zulässigen Gebäudemasse. Bei zonenübergreifenden Grundstücken zählen Flächen innerhalb der Zone KLB nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

## 3.2 Landwirtschaftszone

### § 15

*Landwirtschaftszone L*

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

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

### § 16

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 17

##### *Naturschutzzone*

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sowie das Campieren und Entfachen von Feuern nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

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

- Feuchtgebiete im Uferbereich von Gewässern (G): Aarebord mit Schilfbestand, Aareinseln und Flachwasserzonen oberhalb Stauwehr Ruppoldingen
- Aareinseln unterhalb Stauwehr Ruppoldingen
- Feuchtgebiet/Trockenwiese Helbrig
- Feuchtgebiet/Ruderalfläche Biotop Hungerzelg (Kiesgrube)
- Feuchtgebiet/Ruderalfläche Hölzli (beim SBB-Tunnelportal Murgenthal)
- Feuchtgebiet Gfill

<sup>4</sup> Die blau schraffierten Bereiche der Naturschutzzone dürfen nicht betreten und die entsprechend markierten Wasserflächen nicht mit Booten befahren werden.

#### § 18

##### *Naturschutzzone Wald*

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

<sup>2</sup> Die bezeichneten Flächen liegen im Bereich stehender oder fliessender Gewässer, weisen naturnahe, strukturierte Laubholzbestände auf und bilden einen wichtigen Lebensraum für Amphibien und weitere seltene oder gefährdete Arten.

<sup>3</sup> Soweit vertraglich nichts anderes festgelegt ist, sind die Bestände mit standortheimischen Laubbaumarten auf natürliche Art und kleinflächig zu verjüngen. Bereichernde Arten, Alt- und Totholz sind zu belassen, ebenso sind die bestehenden Teiche, Tümpel und Bachläufe zu erhalten. Detailliertere Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Wirtschaftsplan oder für Privatwald in Schutzvereinbarungen festgelegt.

## § 19

*Uferschutzzone*

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Uferbereiche entlang der Aare, Wigger, Pfaffnern und des Rotbachkanals mit Einschluss der Bestockung.

<sup>2</sup> Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen, notwendiger Erschliessungsanlagen oder weiterer Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse innerhalb der Uferschutzzone nicht gestattet, ebenso das Campieren und das Errichten von Feuerstellen.

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### § 20

*Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

<sup>3</sup> Kleinere 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.

### § 21

*Wässermatten*

<sup>1</sup> Die der Landwirtschaftszone überlagerte Schutzzone Wässermatten bezeichnet die noch erhaltenen respektive durch Umlagerung neu angelegten Flächen mit den ursprünglich für die gesamte Region typischen Wässermatten.

<sup>2</sup> Das Kanalnetz und Bewässerungssystem ist zu erhalten und angemessen zu pflegen, ebenso die dazu gehörende Bestockung. Gestattet sind notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Untersagt sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Beweidung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung.

<sup>3</sup> Im übrigen bestimmt sich die zulässige Grundnutzung nach § 15 Abs.1 BNO.

## § 22

### *Erhaltenswerte Gebäudegruppen*

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan eingetragenen erhaltenswerten Gebäudegruppen sind in ihrer baulichen Substanz und ihrem räumlichen Charakter zu erhalten. Diesem Schutzziel dienen folgende Massnahmen:

- Bezeichnen der Gebäude und Anlagen mit erhaltenswerter historischer Substanz als Kulturobjekte gemäss § 23 BNO.
- Erhalten der Stellung und Volumetrie der übrigen Bauten inklusive der wichtigen Aussenräume und Bepflanzungselemente
- Spezielle Gestaltungs- und Bewilligungsvorschriften mit erhöhten Anforderungen.

<sup>2</sup> Für die als Kulturobjekte bezeichneten Bauten gelten die Bestimmungen von § 24 BNO. Bezüglich allfälliger Abbrüche und Ersatzbauten gilt zusätzlich § 22 Absatz 3.

<sup>3</sup> Alle übrigen Bauten innerhalb der erhaltenswerten Gebäudegruppen sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten. Ein allfälliger Abbruch ohne Ersatzbau ist in Ausnahmefällen möglich, sofern der Zusammenhang der Gebäudegruppe und die Qualität der Aussenräume nicht beeinträchtigt werden. Ein Abbruch mit Ersatzbau setzt ein bewilligtes Neubauprojekt voraus. Dieses hat bezüglich Stellung, Kubatur und Dachform grundsätzlich dem bestehenden Bau zu entsprechen. In begründeten Fällen sind Abweichungen möglich.

<sup>4</sup> Neubauten sind innerhalb der erhaltenswerten Gebäudegruppen grundsätzlich möglich, sofern die Grundordnung der entsprechenden Zone dies zulässt. Sie müssen sich jedoch bezüglich Stellung, Kubatur, Gliederung und Gestaltung so in das bestehende Gefüge eingliedern, dass eine räumlich und gestalterisch homogene Gesamtwirkung entsteht.

<sup>5</sup> In Ergänzung zur generellen Bewilligungspflicht für Bauvorhaben sind alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie das Neu- und Umdecken von Dächern, das Ändern von Fassadenanstrichen, Fenstern und Fensterläden, Veränderungen an der Umgebungsgestaltung, Reklamen, Aussenbeleuchtungen und Antennen aller Art bewilligungspflichtig.

<sup>6</sup> Bauherren und Projektverfassern wird empfohlen, vor Inangriffnahme der Projektierungsarbeiten mit der Bauverwaltung zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen und Auflagen Kontakt aufzunehmen.

### 3.5. Schutzobjekte

#### § 23

- Naturobjekte* <sup>1</sup> Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
- Weiher, Tümpel und Bäche* <sup>2</sup> Die im Kulturlandplan eingetragenen Weiher, Tümpel, Bäche und Bewässerungsgräben sind Lebensräume seltener Tierarten und geschützt. Innerhalb eines Bereiches von 3 m ab Uferlinie sind alle Massnahmen, welche das Schutzobjekt beeinträchtigen, verboten. Nicht zulässig sind insbesondere Bauten und Anlagen, welche nicht dem Schutzziel dienen, wesentliche Terrainveränderungen, Umbruch, Düngung und die Verwendung chemischer Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel.
- Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen* <sup>3</sup> Die Struktur, die Ausdehnung und der biologische Wert dürfen nicht vermindert werden. Der Bestand ist periodisch zurückzuschneiden und zu verjüngen. Zu diesem Zweck darf jedoch im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Der Schutz umfasst nebst der bestockten Fläche einen allseitig vorgelagerten Krautsaum von 3 m. Innerhalb dieses Bereichs sind Massnahmen, welche das Schutzobjekt beeinträchtigen (insbesondere Düngen und Verwendung von chemischen Vertilgungsmitteln) verboten.
- Einzelbäume* <sup>4</sup> Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten, markanten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.
- Hochstamm-Obstgärten* <sup>5</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstamm-Obstgärten prägen das Landschaftsbild wesentlich mit. Die entsprechenden Bestände sind daher zu erhalten, abgehende Bäume zu ersetzen. Die Gemeinde kann Beiträge an den Unterhalt und allfällige Neuanpflanzungen leisten.
- Waldränder* <sup>6</sup> Die biologisch und landschaftlich besonders oder potentiell wertvollen Waldränder sind mittels periodischer Pflegeeingriffe zu erhalten bzw. zu fördern.

#### § 24

- Kulturobjekte* <sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.
- <sup>2</sup> Für Renovationen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.
- Grenzgraben* <sup>3</sup> Der historische Grenzgraben im Waldgebiet entlang der Grenze zur Gemeinde Vordemwald sowie die noch vorhandenen Reste des Gfillgrabens sind zu erhalten. Sie dürfen namentlich nicht zugeschüttet oder in ihrem Querschnitt verändert werden.

*Archäologische  
Fundstellen*

<sup>4</sup> Die bis heute bekannten archäologischen Fundstellen sind im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten im Bereich dieser Fundstellen sind der Kantonsarchäologie rechtzeitig zu melden.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 25

*Materialabbauzone*

<sup>1</sup> Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, welche für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

<sup>2</sup> Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen für den Abbaubetrieb entscheidet das kantonale Baudepartement auf der Grundlage von Art. 22 des Raumplanungsgesetzes.

<sup>3</sup> Gebiete, welche noch nicht abgebaut sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Nachnutzung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

## 4. Definitionen

#### § 26

*Gewerbe*

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

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

#### § 27

*Bruttogeschossfläche* <sup>1</sup> Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag im Umfang der effektiven Grundfläche gewährt, sofern diese maximal 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit beträgt. Bei einer grösseren Grundfläche zählt der 15 m<sup>2</sup> übersteigende Anteil zur BGF.

**§ 28***Mehrlängen-  
zuschlag*

Wird die in § 6 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

**§ 29***Grenz- und Gebäude-  
abstand*

<sup>1</sup> Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden nur dann reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilichen Schutzabstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 44 BNO einholen.

<sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

<sup>3</sup> Wintergärten haben den zonengemässen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Abstand kann durch privatrechtliche Vereinbarungen weder reduziert noch aufgehoben werden.

**§ 30***Abgrabungen*

Bei Abgrabungen entlang Gebäudefassaden von mehr als 1/3 der Fassadenlänge reduziert sich das Mass der maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe um die Tiefe der Abgrabung.

**§ 31***Gewässerabstand*

Ist die Lage von Bauten nicht durch besondere Vorschriften bestimmt, ist gegenüber den Ufern der Aare, Wigger und Pfaffnern ein Abstand von 25 m einzuhalten.

**§ 32***Klein- und Anbauten*

<sup>1</sup> In Ergänzung zu den kantonalen Bestimmungen beträgt die maximale Firsthöhe für Klein- und Anbauten 4.50 m.

<sup>2</sup> Anbauten müssen als eigenständige Bauteile erkennbar und vom Hauptbau gestalterisch abgehoben sein. Bei Schrägdächern ist das Verbinden von Haupt- und Anbauten zu einer einzigen Dachfläche nicht zulässig.

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Baureife, Erschliessung

#### § 33

*Benennung*

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

*Benützung von Privateigentum*

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

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

#### § 34

*Privatstrassen*

Bestehende, von der Gemeinde zu übernehmende Privatstrassen müssen in der Regel einem Erschliessungs- oder Gestaltungsplan entsprechen, genügend ausgebaut und in einwandfreiem Zustand sein.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 35

*Allgemeine Anforderungen*

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

#### § 36

*Energiesparmassnahmen*

<sup>1</sup> Einzelfeuerungsanlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

<sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.



**§ 37***Ausrichtung der Wohnungen*

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

**§ 38**

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:

*Raummasse*

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe:

min. 2.40 m. Bei Räumen unter Schrägdächern ist eine Raumhöhe von 2.30 m auf mindestens 1/3 der nutzbaren Bodenfläche (gemessen ab 1.50 m Raumhöhe) einzuhalten.

Fensterfläche

min. 1/10 der Bodenfläche (gemessen ab 1.50 m Raumhöhe), wenigstens aber 0.80 m<sup>2</sup>. Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.

*Abstellräume*

Abstellräume in Mehrfamilienhäusern pro Wohnung min. 4 m<sup>2</sup> (ausserhalb von Untergeschossen):

*Balkone*

<sup>2</sup> Balkone in Mehrfamilienhäusern haben mit Ausnahme von Putzbalkonen eine Fläche von mindestens 6.00 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 1.60 m aufzuweisen. Sie sind vor gegenseitiger Einsicht angemessen zu schützen.

*Velos, Kinderwagen*

<sup>3</sup> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

*Entsorgung*

<sup>4</sup> Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung und Kompostierung zu schaffen.

**§ 39***Spielplätze*

Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

## § 40

### *Arealüberbauungen*

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, WG3 und WG 4 zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 4'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> In der Zone W2 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 2.50 m überschritten werden. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Diese sind um 1.00 m zu erhöhen, wenn die im Rahmen der Einzelbauweise zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

<sup>3</sup> Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnutzungsziffern:

- W2: 0.50
- W3: 0.70
- WG3: 0.80
- WG4: 1.00

<sup>4</sup> Mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner ist in unterirdischen Sammelgaragen zu platzieren.

## 6. Schutzvorschriften

### § 41

### *Ortsbildgestaltung*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Form, (Staffelung und) Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Solaranlagen bedarf besonderer Sorgfalt. Dabei ist das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## § 42

### *Umgebungs- gestaltung*

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## § 43

### *Einwirkungen*

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seiner Eigentumsrechte, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

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

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

## § 43<sup>bis</sup>

### *Hochwassergefährdetes Gebiet*

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ<sub>100</sub> auszurichten.

<sup>2</sup> Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

## 7. Vollzug und Verfahren

### § 44

*Zuständigkeit*

Der Gemeinderat bestellt eine Bau- und eine Umweltschutzkommission mit beratender Funktion. Nach Bedarf kann er weitere Kommissionen einsetzen sowie externe Fachleute oder regionale Stellen für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen beiziehen.

### § 45

*Gebührenreglement*

Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) werden in einem Gebührenreglement festgelegt.

### § 46

*Vollzugsrichtlinien*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 47

*Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 23. November 1989 aufgehoben.

*Anwendung auf hängige Baugesuche*

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängige Baugesuche werden nach den Bestimmungen der neuen Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

## Anhang 1: Liste der Kulturobjekte

### Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr.	Objekt	Geb.-Nr.	Standort
.1	Ref. Pfarrkirche, 1714	431 A	Schluhen
2	Ref. Pfarrhaus, 1714/15	430	Schluhen
3	Speicher, 1869	55	Fleckenhausen
4	Haus Güttinger, 1833 (Äusseres)	234	Bernstrasse 81
5	Ehemaliger Kornspeicher, 1706	332	Rösliweg 2

### Kommunale Kulturobjekte (§ 24 BNO)

Nr.	Objekt	Geb.-Nr.	Standort
11	Wohnhaus, 1828, mit freistehender Scheune	333	Hungerzelg, Bernstrasse 270
12	Hochstudhaus, 18. Jh.	358A/B	Buchrain, Buchrainweg 12
13	Rothkanal, Teilstück Spinnerei bis alte Käserei		Rönnhalden / Oberwil
14	Brunnentrog bei alter Käserei, 19. Jh.		Hungerzelg, Oberwilerweg 79
15	Rothkanal Nord mit Wässermatten		Hungerzelg / Bonigen
16	Ehem. Bauernhaus, ca. 18. Jh.	308	Oberwil, Oberwilerweg 62
17	Schulhaus Oberwil 1705/1710	912	Oberwil, Holzweidweg 2
18	Kellertürsturz, ehem. Bauernhaus, 1522	318	Oberwil, Holzweidweg 8
19	Speicher, 1672	364	Holz, Oberholzweg 54
20	Ehem. Bauernhaus, ca. 18. Jh.	439	Bonigen, Bonigerweg 34
21	Möhlerad, 2. Hälfte 19. Jh. (früherer Standort Hungerzelg)		Lehen, Neue Industriestrasse
22	Ehemaliges Bauernhaus, 18. Jh. (?)	412	Geisshubelweg 59
23	Ehem. Bauernhaus, 19. Jh.	418	Fröschenenthalweg 1
24	Hochstudhaus (Tagelöhnerhaus), ca. 18. Jh.	219	Fröschenenthalweg 9
25	Wohnhaus, 18. Jh.	279	Grüth, Alte Aarburgerstr. 53
27	Schulhaus Dörfli mit Brunnen, erbaut 1913/14	544	Dörfli, Geisshubelstrasse

Nr.	Objekt	Ass.-Nr.	Standort
28	Turnhalle Dörfli, erbaut 1913/14	545	Dörfli, Geisshubelstrasse
29	Brunnen, Brunnenstock von 1808		Bachweg 21
30	Ehem. Bauernhaus (Miescherheimet), 18. Jh.	248	Bernstrasse 121
31	Brunnen beim reformierten Pfarrhaus, 1714		Schluhenweg 23
32	Bürgerhaus 19. Jh.	236	Sennhof, Bernstrasse 81
33	Brunnen hinter Wohnhaus Nr. 234, 19. Jh.		Sennhof, Bernstrasse 81
34	Parkanlage mit Baumbestand Klinik Villa im Park		Sennhof, Bernstrasse 84
35	Ehemaliges Bauernhaus, ca. 18. Jh.	163	Zimmerli
36	Hochstudhaus, 18. Jh.	171	Chüeweid, Gfillweg 6
37	Hochstudhaus, erbaut 1763	175A/B	Gländ, Eggasse 5
38	Bauernhaus, Ständerbau, 19. Jh.	178	Gländ, Eggasse 11
39	Bogenbrücke über die Pfaffnern, 18./19. Jh. (?)		Rishaldenweg
40	Ehem. Zehntenhaus (Wohnteil), 18./19. Jh.	97	Rössliweg 1
41	Kornspeicher von 1751 (ehem. Standort Bachweg)	332	Rössliplatz
42	Ehem. Bauernhaus mit Steinspeicher, erbaut 1817	88,89	Rössliplatz, Bernstrasse 55
43	Restaurant Rössli mit Saal	83	Rössliplatz
44	Brunnen, 1858		Rössliplatz
45	Brunnen (Auswandererbrunnen), 1959		Rössliplatz
46	Wohnhaus (ehem. Fabrikantenvilla), um 1855	66	Flecken Nord, Bernstrasse 30
47	Hochstudhaus („Kristallpalast“), 17./18.Jh.	43A/B	Flecken Süd, Pilatusweg 9
49	Hochstudhaus, spätes 17. Jh.	32A/B	Rubernstrasse 47
50	Hochstudhaus	28A/B	Rubernstrasse 53
51	Wohnhaus, erbaut 1780	22	Rägelerhof, Sägetstrasse 11
52	Bauernhaus, 18. Jh.	12	Säget, Aeschwuhweg 1
53	Hochstudscheune, 16./17. Jh. (?)	8 A/B	Aeschwuhweg 15
54	Spinnereigebäude		Am Rothkanal
55	Grenzstein, 1898		Aareufer / Wiggermündung
56-59	Grenzsteine		Gde.-grenze Vordemwald