



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 25. Juni 1999

Mitwirkungsbericht vom: 14. Oktober 1999

Öffentliche Auflage vom 2. August 1999 bis 31. August 1999

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. November 1999

Teilrevision 2008	Teilrevision 2009
Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision vom 11. Februar 2008	Vorprüfungsbericht zur Teilrevision vom 27. August 2009
Öffentliche Auflage vom 10. Oktober 2008 bis 11. November 2008	Öffentliche Auflage vom 8. September 2009 bis 7. Oktober 2009
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. November 2008	Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 2009
Vom Regierungsrat genehmigt am 2. September 2009	Vom Regierungsrat genehmigt am 3. März 2010

Der Gemeindeammann:

Martin Goldenberger

Der Gemeindeschreiber:

Viktor Würigler



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	5
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	5
1.2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	6
2.1 Planungsinstrumente	6
2.3 Sondernutzungsplanung	6
3. Zonenvorschriften	7
3.1 Bauzonen	7
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	7
3.1.2 Kernzone	8
3.1.3 Wohnzonen	9
3.1.4 Gewerbezone	9
3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
3.2 Landwirtschaftszonen.....	11
3.2.1 Landwirtschaftszonen.....	11
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	11
3.3 Schutzzonen	12
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland.....	12
3.3.2 Naturschutzzonen im Wald	13
3.4 überlagerte Schutzzonen	14
3.4.1 Landschaftsschutzzone	14
3.4.2 Spezialzone Schloss	14
3.5. Schutzobjekte.....	15
3.5.1 Naturobjekte	15
3.5.2 Geschützte Gebäude	17
3.5.3 Übrige Kulturobjekte	17
3.6 Weiter Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG).....	17
3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau	17
3.6.2 Materialabbauzone	18

4. Definitionen	19
4.1 Ausnützung	19
4.1.1 Ausnützungsziffer	19
4.1.2 Gewerbe	19
4.2 Abstände	19
4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände, Reduktion der Abstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	20
4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister	20
4.2.4 Strassenabstand	20
4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	21
4.3 Arealüberbauung	21
4.4 Messweise.....	22
4.5.1 Gebäudeprofil.....	22
4.5.2 Geschosse, Abgrabung	22
5. Bauvorschriften	23
5.1 Erschliessung	23
5.1.1 Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Benützung von Privateigentum	23
5.2 Technische Bauvorschriften	23
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	23
5.2.2 Energiesparmassnahmen.....	24
5.3 Wohnhygiene	24
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	24
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	25
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	26
5.4 Ausstattung	26
5.4.1 Abstellplätze, Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	26
5.4.2 Velos, Kinderwagen.....	27
5.4.3 Spielplätze	27
6. Schutzvorschriften	28
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	28
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	28
6.1.2 Dachgestaltung.....	28
6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz	30

6.2 Umweltschutz	30
6.2.1 Einwirkungen	30
6.2.2 Lärmschutz	30
7. Vollzug und Verfahren	32
7.1 Zuständigkeit	32
7.2 Gebühren	32
7.3 Vollzugsrichtlinien.....	32
8. Schluss- und Übergangsbestimmung	33
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	33
9. Anhang	34
Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte.....	34
Anhang 2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss §17 BNO	34
Anhang 3 Einfriedigungen, Stützmauern.....	36
Anhang 4 Messweise, Gebäudeprofil.....	37
Anhang 5 Strassenabstand gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen gemäss § 111 BauG	38
Anhang 6 Verwendete Abkürzungen, kommunale Erlasse	39

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht¹

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonale Rechts, namentlich des Baugesetzes, bleiben vorbehalten.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

2.1 Planungsinstrumente²

§ 3

*Kulturlandplan,
Bauzonenplan*

Der Bauzonenplan im Massstab 1: 2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1: 5'000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

2.3 Sondernutzungsplanung³

§ 4

*Sondernutzungs-
planung*

1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2 Mit der Sondernutzungsplanung im Gebiet Längenthal ist eine der Lärmbelastung optimal entsprechende Nutzungsanordnung und Bauweise sicherzustellen. Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an neue, nicht erschlossene Bauzonen (vgl. Art. 24 Abs. 1 USG und Art. 29 LSV) mit planerischen Mitteln grundeigentumsverbindlich umgesetzt werden.

3 Mit der Sondernutzungsplanung im Gebiet Rebacker ist der Umgang mit der bestehenden Quellfassung zu klären sowie allfällig entsprechende Baubereiche festzulegen. Der optimalen Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland sind besondere Beachtung zu schenken. Die topografischen Gegebenheiten sind bei der Anordnung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

² **Weitere Pläne und Planungsinstrumente:** Weitere Pläne und Planungsinstrumente (Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Begrünungsplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) können durch den Gemeinderat erstellt und erlassen werden. Sie sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine direkte für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu. Sie werden bei der Sondernutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen (vgl. Kap. 2.1.4 BNR). Die weiteren Pläne und Planungsinstrumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Landschaftsinventar: Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind (6 Abs. 4 NLD).

³ § 4 geändert am 28. November 2008.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Kernzone	K braun	o	10.0 m x	15 m x	30 m	4 m	8 m	III	§ 6
Wohnzone 2	W2 orange	0.45	7.5 m	12.0 m	20 m	4 m	6 m	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	0.60	10.0 m	15.0 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 7
Gewerbezone	G violett	o	o	15.0 m x	o	5 m	-	III	§ 8
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	ÖBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 9
⁴ Wohn- und Gewerbezone WG3	WG 3	0.60	10.0 m	15.0 m	25 m	4 m	8 m	III	§ 7

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

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ § 5 Abs. 1 geändert am 28. November 2008.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone K dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Kernzone

§ 6

Kernzone

Art der Nutzung

¹Die Vorschriften der Kernzone K bezwecken die Förderung des Dorfkerns Schlossrued und Kirchrueed. Erlaubt sind Wohnbauten, Ladengeschäfte, Restaurants, Büros, Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

²Neubauten sowie Um- Neben- und Anbauten haben sich in ihrer äusseren Erscheinung (Dachform, Baumaterialien, Farbgebung, Baumasse und Gebäudestellung) dem bestehenden Ortsbild anpassen.

³Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

Dachform

⁴In der Regel Satteldach. Das Satteldach hat in der Kernzone die üblichen Dachvorsprünge und eine Dachneigung von 30 - 45 Grad aufzuweisen.

⁵Aussenantennen und Parabolspiegel haben sich gut ins Ortsbild einzupassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist bewilligungspflichtig (§ 30 ABauV).

⁶Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

⁷Die im Süden unmittelbar an das Feuerwehr- und Bauamtsgazin angrenzende Kernzone ist einzig als Erweiterung des Feuerwehr- und Bauamtsgazins vorgesehen. Solange sie nicht zu diesem Zwecke genutzt wird, gelten die bisherigen Zonenbestimmungen (Landwirtschaftszone). Wird die Erweiterung nicht realisiert ist diese Fläche bei der nächsten Zonenplanrevision wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.⁵

⁵ § 6 Abs. 7 hinzugefügt am 28. November 2008.

3.1.3 Wohnzonen

Wohn- und Gewerbezone

§ 7a⁶

Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

§ 7

Wohnzonen

¹Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. In der Zone W 3 sind nicht störende Gewerbebetriebe mit geringem Zubringerverkehr zulässig.

²In der Wohnzone W2 ist das Bauen von Einfamilienhäusern die Regel. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten sind gestattet, wobei der Einfamilienhauscharakter bewahrt werden muss.

³In der Wohnzonen W3 sind Mehrfamilienhäuser⁷ gestattet.

Dachform

⁴In der Regel Satteldach. Das Satteldach hat in der Zone W2 eine Dachneigung von 30 - 45 Grad, in der Zone W3 eine Dachneigung von 25 - 45 Grad aufzuweisen.

3.1.4 Gewerbezone

§ 8⁸

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone G ist für mässig störende Gewerbe- und Kleinindustriebetriebe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

²Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit Waren für den täglichen Bedarf sind mit insgesamt höchstens 800m² Nettoladenfläche zulässig.

Betriebswohnungen

³Wohnungen oder Wohnbauten sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁶ § 7a hinzugefügt am 28. November 2008

⁷ Als Mehrfamilienhäuser gelten gemäss § 20 ABauV Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser, Terrassenhäuser und dergleichen gelten nicht als Mehrfamilienhäuser.

⁸ § 8 Abs. 2 hinzugefügt / § 8 Abs. 4 geändert am 28. November 2008
§ 8 Abs. 4/5 eingefügt am 27. November 2009

Massvorschriften

⁴Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Firsthöhe gelten 15.0 m. Auf Parzelle 188 ist im Abstand von 30 m zu der Kantonsstrasse eine max. Gebäude- und Firsthöhe von 8 m zulässig. Zudem ist der Ausgestaltung des Ortseingangs besondere Beachtung zu schenken.

⁵Innerhalb des Bereichs der Parzellen 341 und 983 ist im ersten, nordöstlichen, Drittel eine Gebäude- und Firsthöhe von max. 12 m zulässig. Für das mittlere Drittel gilt eine Gebäude- und Firsthöhe von max. 18 m und für das südwestliche Drittel eine solche von max. 25 m.

⁶Die Gewerbezone auf der Parzelle 341 dient ausschliesslich der baulichen Erweiterung der „Bolliger Söhne AG“. Erfolgt der Baubeginn nicht spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 10 BNO). Mit der nächstfolgenden Zonenplanrevision ist die Parzelle einer aufgrund der dazumaligen Umständen geeigneten Nutzungszone zuzuweisen.

Umgebungsgestaltung

⁷Eine angemessene und zweckmässige Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 9

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

²Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Interessen, des Orts- und Landschaftsbildes sowie allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen müssen jedoch die Abstände mindestens den dort geltenden Vorschriften entsprechen.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszonen

§ 10

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 11

Bauten in der Landwirtschaftszone 1Für 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.

2Für 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.

3In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 12a⁹

¹Die Uferschutzzone US dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume und Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

²Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

³Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

§ 12

*Naturschutzzonen
Kulturland*

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

³Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet.

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

*Naturschutzzone
(Feuchtgebiete)*

⁴Die Einteilung der Feuchtgebiete, Weiher Rüediwald und Weiher Tschodermatt, in Naturschutzzonen dient der Erhaltung und Entwicklung von auf Feuchtstandorte angewiesenen Tier- und Pflanzengemeinschaften.

Magerwiesen

⁵Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

⁹ § 12a hinzugefügt am 27. November 2009

Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

⁶Die Magerwiesen sind jährlich einmal nach dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen Kanton/ Gemeinde und Bewirtschafter.

Uferschutzstreifen ¹⁰

⁷Die Entlang von sämtlichen öffentlichen Gewässern gilt ein Uferschutzstreifen. Er umfasst beidseitig die Ufervegetation sowie einen Streifen von 3 m.

⁸Untersagt sind das Überschütten, Beseitigen oder Abtöten der Ufervegetation, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, das Anlegen von Komposthaufen, Deponieren von Abfall sowie weitere Veränderungen, die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz und aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse wie Konzessionen ausgenommen.

⁹Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

3.3.2 Naturschutzzonen im Wald

§ 13

Besondere Waldstandorte

¹In den besonderen Waldstandorten Rüediwald und Sämlen sind die natürlichen Wuchsbedingungen des Frauenschuhbestandes zu erhalten. Die Umtriebszeit ist deshalb so zu erhöhen, dass das Kronendach nie ganz geschlossen ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass immer genügend Licht bis auf den Boden gelangt. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Baumarten stehen gelassen werden, bzw. aufkommen.

Vollzug

²Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald in den Vollzugsrichtlinien nach § 52 BNO festgelegt.

Besondere Waldstandorte ausserhalb der Frauenschuhstandorte

³Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten besonderen Waldstandorte ausserhalb der Frauenschuhstandorte zeichnen sich aus durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/ oder besonderer Waldstrukturen und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

¹⁰ Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 117 BauG, Art. 21 NHG); Beseitigung von Ufergehölzen richten sich nach § 13 NLD

⁴Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

⁵Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollten in angemessener Zahl belassen werden. Dabei sind die Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten.

3.4 überlagerte Schutzzonen ¹¹

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 14

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 10 Abs. 1 BNO.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, Wegbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen und Tiefbauten (Hagelschutznetze, Drainagen, Quellsanierungen usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.4.2 Spezialzone Schloss

§ 15

Spezialzone Schloss

¹Die Bestimmungen gelten für das innerhalb des Perimeters Schloss gelegenen Gebietes.

²Die Spezialzone Schloss liegt in der Landwirtschaftszone I mit überlagertem Landschaftsschutz.

³Das Schloss steht unter kantonalem Denkmalschutz.

¹¹ **Quellwasserschutzzone:** Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörigen Schutzzonen als Orientierungsinhalt eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den separaten Schutzzonenreglementen der Gemeinde festgelegt. Im Übrigen gelten die Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der dazugehörigen Ausführungserlasse.

⁴Sämtliche übrigen Gebäude und Parkanlagen stehen unter kommunalem Schutz.

⁵Die Gebäude unter kommunalem Schutz sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden.

⁶Im Sinne der Erhaltung des Ensembles mit einem lebensfähigen Landwirtschaftsbetrieb dürfen die Oekonomiegebäude umgebaut und erneuert werden. Solche Bauprojekte bedürfen auch der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege.

⁷Die Parkanlagen sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen der gleichen Baumart zu ersetzen.

3.5. Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 16

Naturobjekte

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

²Die Fläche von Hecken in der Bauzone kann in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Ufergehölze	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	- besonders wertvolle und biologisch zur Aufwertung geeignete Waldränder (Bezeichnung durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde)	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)
Hochstammobstbestand	generell	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Landschaft mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen - die Gemeinde kann Neupflanzungen und/ oder Unterhalt unterstützen 	<ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume nach Möglichkeit an geeigneter Stelle wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Neupflanzungen erwünscht - Bewilligungspflicht (Gemeinderat) für grossflächiges Fällen mit Regelung von Ersatzpflanzung; nicht unter diese Bestimmung fällt der Ersatz einzelner überalterter Obstbäume
Einzelbäume, Baumgruppen	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologisches Objekt, Trockenmauer	rotes Dreieck	<ul style="list-style-type: none"> - Naturkundliches Element 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung
Weitere Naturobjekte: - Kiesgrube Bürgli	rote Raute	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Amphibien, Libellen und anderen Lebewesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalten der Kiesgrubenwand der in ihrer ganzen Breite und mind. bis auf halbe Höhe auch nach der Rekultivierung - Erhalten der kleinen Tümpel (Pionierwasserstellen) - bei allfälligem weiterem Materialabbau im Bereich der Kiesgrube Bürgli ist der oben erwähnte Lebensraum zu erhalten. Im neu einzurichtenden Abaugebiet sind die gleichen Grundsätze anzuwenden.

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 17

*Gebäude mit
Substanzschutz,
kommunaler Schutz*

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht (vgl. Liste im Anhang). Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens. Sämtliche Um- und Ausbauten sowie sämtliche Renovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig.

²Gemeinde und Kanton leisten im Rahmen der Richtlinie der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz und der verfügbaren Mittel Beiträge an Renovationen der Gebäudeaussenhaut.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

*Kantonale
Schutzobjekte,
Denkmalschutz*

⁴Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen, oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden. Unter kantonalem Schutz stehende Bauten sind im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichnet und im Anhang aufgelistet.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 18

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weiter Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)

3.6.1 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau

§ 19

*Spezialzone für
bodenunabhängige
Landwirtschaft,
Gartenbau*

¹Die Spezialzonezone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung bestimmt.

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6.2 Materialabbauzone

§ 20

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt.

²Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen eidg. und kant. gesetzlichen Bestimmungen sowie der kommunalen Bauvorschriften. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone LW.

⁴Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues sind nur als Ausnahme gestattet (Art. 24 RPG). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

⁵Die abgebauten Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Es ist ein angemessener Anteil der Fläche als Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen auszuscheiden. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

4. Definitionen ¹²

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§21

Ausnützungsziffer An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse ¹³ nicht angerechnet.

4.1.2 Gewerbe

§ 22

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

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

4.2 Abstände

4.2.1 Grenzabstand gegenüber dem Kulturland

§ 23

Abstand gegenüber dem Kulturland Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude (ohne Klein- und Anbauten) der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

¹² Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV

¹³ Für die Definition Dach- und Attikageschoss ist §16 ABauV massgebend

4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände, Reduktion der Abstände¹⁴, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 24

Grenz- und Gebäudeabstand

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

³Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

4.2.3 Grenzabstand zu Privatstrassen, Grenzabstand für Erdregister

§ 25

Grenzabstand zu Privatstrassen

¹Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 18 ABauV.

Grenzabstand für Erdregister

²Für Erdregister und Erdsonden (Wärmepumpen) gilt ein Grenzabstand von 2.0 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

4.2.4 Strassenabstand

§ 26

Stützmauern

¹Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.

Böschungen

²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

¹⁴ Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zu-fahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4.2.5 Einfriedigungen, Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 27

Einfriedigungen, (Anhang 3)

¹Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.8 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt diese Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

²Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 0.6 m an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen u.dgl. aufweisen.

Weitere Bestimmungen

³Ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

⁴Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EG ZGB.

§ 28

Stützmauern

Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 0.8 m, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 0.6 m, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Mit Einverständnis des Nachbarn können Stützmauern an die Grenze gestellt werden. Die Vereinbarung ist in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

4.3 Arealüberbauung¹⁵

§ 29

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen, sind in den Wohnzonen W2 und W3 und in der Kernzone K zulässig.

²Die minimale Arealfläche muss 3000 m² betragen.

³Überbaute Grundstücke können in die Fläche der Arealüberbauungen einbezogen werden, sofern insgesamt die Voraussetzungen von § 21 ABauV erfüllt werden.

¹⁵ Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 21 ABauV, Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV, Gutachten gemäss § 33 ABauV.

⁴In den Wohnzonen W2 und W3 dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen nicht erhöht werden. In der Kernzone kann eine Erhöhung der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen um max. 3.0 m zugelassen werden.

⁵Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um 0.1 erhöht werden.

4.4 Messweise

4.5.1 Gebäudeprofil

§ 30

Gebäudeprofil

¹Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe, die an der Traufseite anschliessende zulässige Dachneigung (vgl. § 5 - 9 BNO) bis zur zulässigen Firsthöhe.

Geschosszahl

Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

4.5.2 Geschosse, Abgrabung

§ 31

Abgrabung Untergeschoss

Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der anliegenden Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Benützung von Privateigentum

§ 32

Verkehrsanlagen

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

*Benützung von
Privateigentum*

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

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

⁴Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 33

*Allgemeine
Anforderungen*

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

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

§ 34

*Geologische
Gutachten*

In den gefährdeten Gebieten ist nebst der Baureife der Nachweis zu erbringen, dass das Grundstück auch im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Baugrundes überbaut werden kann.

§ 35

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen auf Bauplätzen

¹Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

²Die Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 36

*Energiesparmassnahmen:
- Heizanlagen*

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

- Nachisolation

²Aussenwände 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.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 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.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 38

Raummasse

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
 - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss (wenn als Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume genutzt) mind. 2.30 m auf mind. 6 m² der Fläche
 - Kellergeschoss mind. 2.20 m
- Raumgrösse
 - Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern mind. 10 m²

Fenstergrössen

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), mind. aber 0.8 m². Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.50 m

Für Kochnischen in Kleinwohnungen, Bad und WC kann eine künstliche Belichtung und Belüftung zugelassen werden.

Nebenräume

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- pro Wohnung

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

Kerricht-Containerräume/ -Plätze Es sind Kehrrecht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze zu schaffen

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

²In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 39

Balkone bei Mehrfamilienhäusern

¹Balkone müssen bei Mehrfamilienhäusern folgende Mindestflächen aufweisen:

bei 3- und 4-Zimmerwohnungen	4,5 m ²
bei 5-Zimmerwohnungen und grösseren Wohnungen	6,0 m ²

Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat 1.50 m zu betragen.

²Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 1.0 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

³Verglaste Balkone, Wintergärten etc. müssen im Brüstungsbereich gesichert sein (securisiertes Glas, Gitter etc.).

§ 40

Gänge, Treppen, Geländer

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 41

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

5.4.1 Abstellplätze, Ein- und Ausfahrten, Zufahrten

§ 42

Anordnung von Parkplätzen¹⁶

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

¹⁶ Für die Umschreibung der Begriffe und die Anzahl Abstellplätze und die technische Gestaltung gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie (§ 25 ABauV).

² Der Garagevorplatz ist mit einem Bogen von mindestens 3.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

*Ein- und Ausfahrten,
Zufahrten*

³Ein- und Ausfahrten sowie Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie gefahrenlos befahren werden können. Entlang Kantonsstrassen sind Einzelzufahrten zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 43

Velos, Kinderwagen

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

5.4.3 Spielplätze

§ 44

Spielplätze

¹Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 12 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

Ersatzlösungen

⁴Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz¹⁷

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 45

*Ortsbildschutz
Landschaftsschutz*

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1.2 Dachgestaltung

§ 46

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und Farbe auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

¹⁷ Gemäss § 42 BauG gilt:

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

*Schneefang-
vorrichtungen*

²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Dachdurchbrüche ¹⁸

³Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

⁴Bei einer einwandfreien architektonischen Gestaltung sind Dachdurchbrüche auf max. 40 % der Fassadenlänge zugelassen.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 47

*Aussenraum-
gestaltung*

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

²Wer 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.

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

6.1.4 Materialablagerungen

§ 48

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material (insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

¹⁸ Überschreiten Dachdurchbrüche die Masse gemäss § 16 ABauV (max. 1/3 der Fassadenlänge), so ist das Dachgeschoss an die Ausnutzungsziffer anzurechnen

6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz

§ 49

*Baulücken
Brandruinen*

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

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 50

Einwirkungen

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

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

6.2.2 Lärmschutz¹⁹

§ 51

*Lärmschutz
Vorsorgeprinzip*

¹Der 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, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

¹⁹ Gemäss den in § 6 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen ES gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

6.2.3 Hochwasserschutz

§ 51 a²⁰

Hochwassergefahrenzone

¹Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz vor Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

²In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er mit dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

⁴In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

²⁰ § 51 a eingefügt am 28. November 2008

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 52

Zuständigkeit

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

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

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§53

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 54

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55 ²¹

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 26. November 1993 aufgehoben. Mit der Genehmigung des Bauzonenplans per 2. September 2009 (Gesamtrevision) und 3. März 2010 (Teilrevision) werden der Bauzonenplan vom 26. November 1999 sowie die Teiländerung vom 8. Juni 2001 aufgehoben.

²¹ § 55 geändert am 28. November 2008 und am 27. November 2009

9. Anhang

Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Die Aufgeführten Nummern beziehen sich auf das Kulturgüter- Inventar der Gemeinde Schlossrued

Zone	Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt	Grundeigentümer
Schutzzonen: - Magerwiese (vergl. § 12 BNO) - Naturschutzzonen (Feuchtgebiete) (vergl. § 12 BNO)		Bernetacker Untere Burg Kohlweid Feldboden	Steiner Manfred, Schlossrued Erismann Fritz, Schlossrued Müller Hans, Schlossrued OBG Schlossrued
		Weiher Rüediswald Weiher Tschodermatt	
Naturobjekte: - Einzelbäume - Baumgruppen (vergl. § 16 BNO) - Geologische Objekte: (vergl. § 16 BNO) Sandstein-aufschlüsse Nagelfluh-aufschlüsse	40	Lindenalle entlang der früheren Zufahrt zum Schloss (8 Linden)	Schlosshofareal Mühlebach Barbara, Niederlenz
	41	Zwei Sommerlinden beim Eingang zum Schloss	Schlosshofareal Mühlebach Barbara, Niederlenz
	45	Eine Linde Lindenhübel	Lindenhübel Mühlebach Barbara, Niederlenz
	66	Eine Linde Bändlipass	Bändlipass Steiner Manfred, Schlossrued
	19	Eine Linde mit Brunnen	Margel Klaus Beat, Schlossrued
	19b	Drei Eichen	Eglingerwald OBG Schlossrued
	17	Sandplatten	Steiner Peter, Schlossrued Maurer Robert, Schlossrued
	17	Klack	Maurer Robert, Schlossrued
	30	Storchenhof	Bolliger-Bründler Anna, Schlossrued
	59	Aufbruch/ Gugger	Hofmann-von Felten Hans, Schlossrued
	73	Feldbodenweid	OBG Schlossrued
	122	Brunnenrain	, Schlossrued
	84	Kiesgrube Bürgli	Neeser-Hasler Kurt, Möhlin Steiner-Goldenberger Friedrich, Schlossrued
	111	Rebacker	OBG Schlossrued
	- Naturschutzobjekt „Bürgli“	-	Bürgli
Kulturobjekte: - Brunnen (vergl. § 18 BNO)	131	Sodbrunnen Hohliebe	Steiner Willy, Schlossrued
	132	Brunnen Junkerwald	OBG Aarau
	133	Brunnen mit Linde Margel	Klaus Beat, Schlossrued
	134	Brunnen mit Trauerweide Blindweid	
	135/136	Zwei Brunnen Feldboden	OBG Schlossrued
	137 138	Brunnen obere Burghalde Brunnen Suhrenboden	OBG Schlossrued Steiner Friedrich, Schlossrued

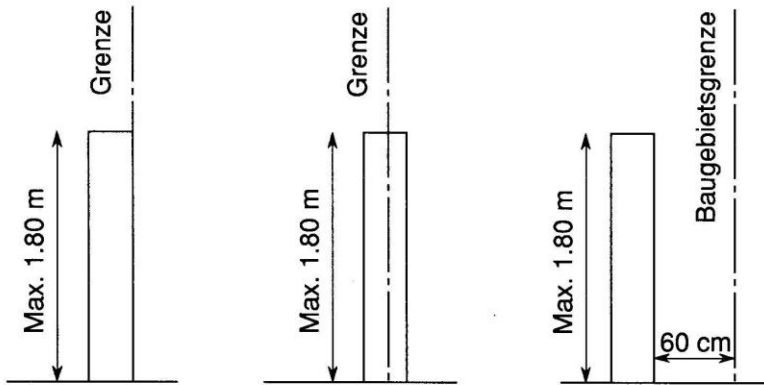
Anhang 2 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss §17 BNO

Die Aufgeführten Nummern beziehen sich auf das Kulturgüter- Inventar der Gemeinde Schlossrued; es kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

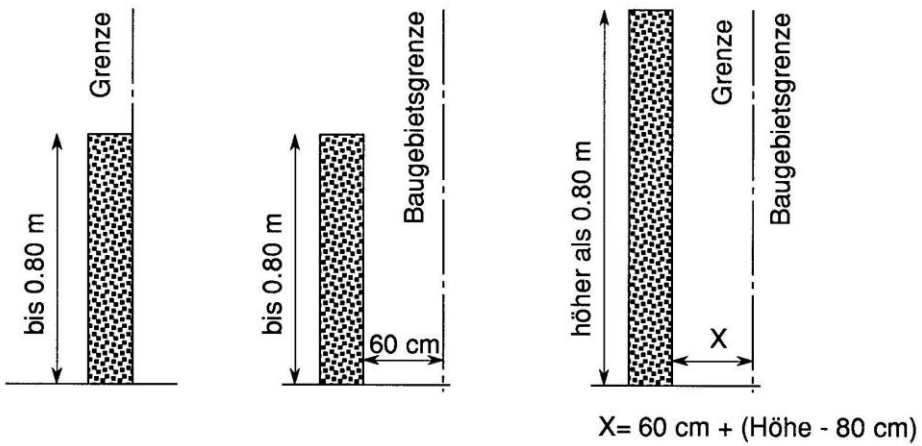
Schutzart	Nr.	Bezeichnung Objekt	Grundeigentümer	
Kantonale Denkmal- schutzobjekte	104	Ruine Alt Rued	Parz. 388 Berchtold Yvonne, Schlossrued	
	38	Schlossrued	Gebäude Nr. 34, Schlosshof Erowa AG, Reinach	
	115	Reformierte Pfarrkirche	Gebäude Nr. 64, Kirchrue Kirchgemeinde Rued	
	43	Ehemalige Schlossmühle	Gebäude Nr. 27, Dorf Schlatter-Baggenstoss Rudolf, Schlossrued	
	42	Gasthaus zum Storchen (Zehntenhaus)	Gebäude Nr. 26, Dorf Erowa AG, Reinach	
Bauten von kommunaler Bedeutung	a) Innerhalb Bauzone	-	Hochstudhaus	Gebäude Nr. 59, Langacker Maurer Thomas Schlossrued
		43 A	Tanzhüsli	Gebäude Nr. 33, Dorf Erowa AG, Reinach
	a) ausserhalb Bauzone	-	Reisthaus	Gebäude Nr. 10, Klack Ruckstuhl Jost, Schlossrued
		-	Speicher	Gebäude Nr. 48, Batthof Klaus Friedrich, Schlossrued
		37	Pächterhaus beim Schloss	Gebäude Nr. 40 Barbara Mühlebach, Seon

Anhang 3 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen



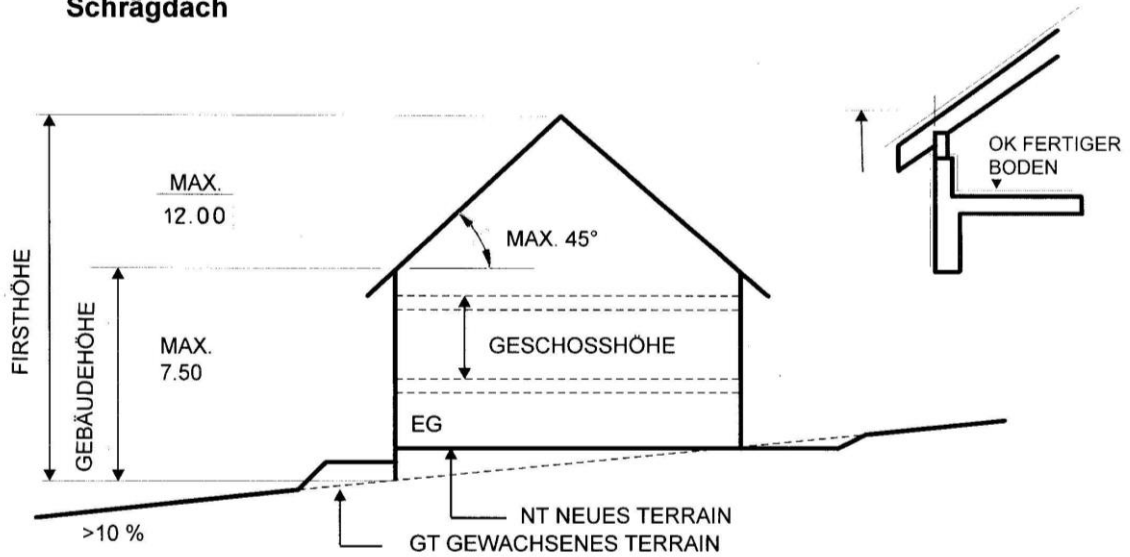
Stützmauern



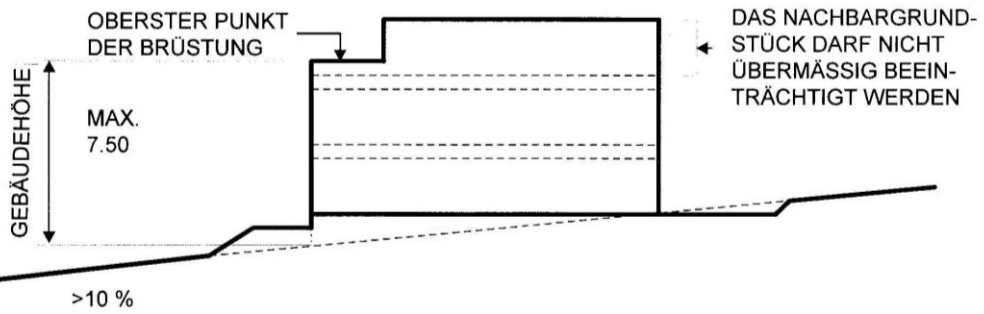
Anhang 4 Messweise, Gebäudeprofil

Beispiel: Zone W2, Bauten am Hang (Neigung mehr als 10%)

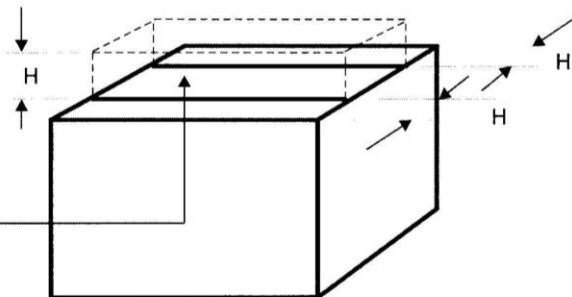
Schrägdach



Flachdach mit Attikageschoss



BERECHNUNG DER
MAX. GRUNDFLÄCHE
DIE ANORDNUNG
IST FREI
§ 16 ABS. 4 ABAUV



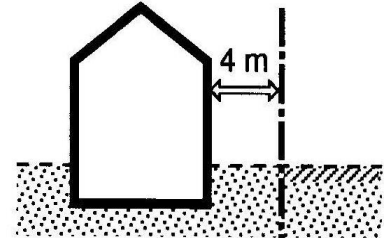
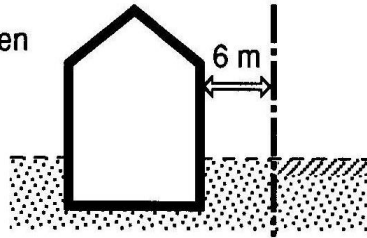
**Anhang 5 Strassenabstand gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen
gemäss § 111 BauG**

Wo keine Baulinie
besteht

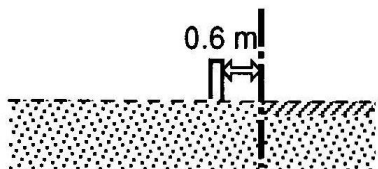
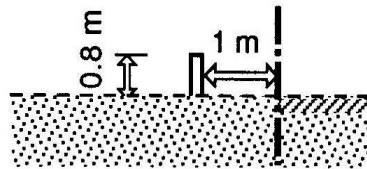
Kantonsstrassen

Gemeindestrassen

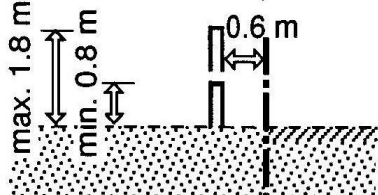
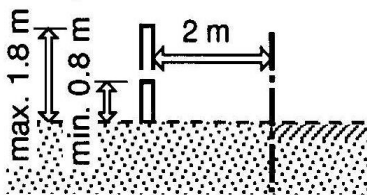
Bauten



Einfriedungen (bis 0.8 m Höhe)

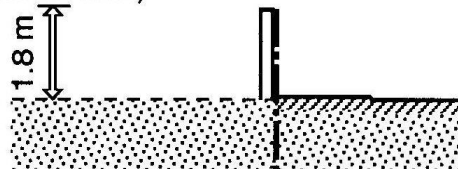


Einfriedungen / Lärmschutzeinrichtungen (0.8 m bis 1.8 m Höhe)

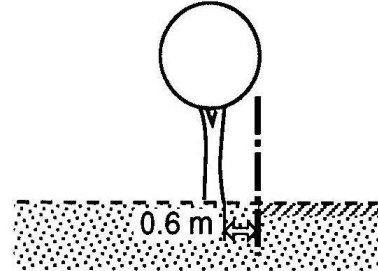
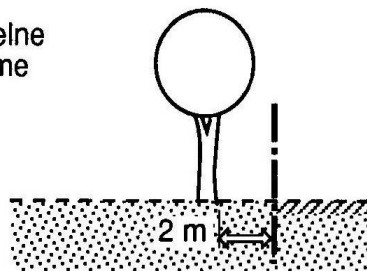


Einfriedungen 8bis 1.8 m Höhe)

mit Geh-/Radweg

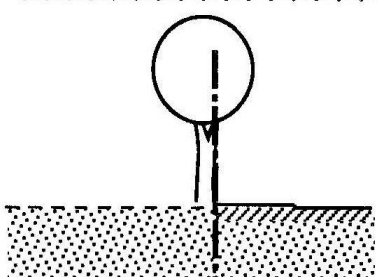
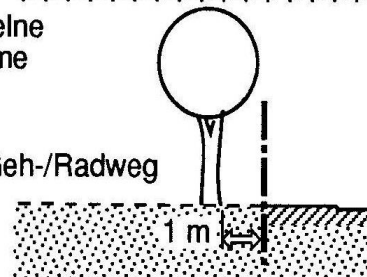


einzelne
Bäume



einzelne
Bäume

mit Geh-/Radweg



Strassenmark (in der Regel Strassenparzellengrenze)

Anhang 6 **Verwendete Abkürzungen, kommunale Erlasse**

Verwendete Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau	23.2.1994
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau	19.1.1993
BNO	Bau- und Nutzungsordnung	
BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau	Januar 1995
DSD	Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret)	14.10.1975
LRV	Luftreinhalteverordnung	16.12.1985
LSV	Lärmschutzverordnung	15.12.1986
NLD	Dekret über Natur und Landschaftsschutz	26.2.1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	22.6.1979
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	7.10.1983
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	9.7.1968
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	10.12.1907
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	27.3.1911

Weitere Gesetze sind im Gesetzesregister des BNR (Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht aufgelistet. Bezugsadresse: Bezugsadresse: Staatskanzlei, Drucksachen- und Materialzentrale, Regierungsgebäude, 5001 Aarau

Kommunale Erlasse

Ergänzend zu dieser Bau- und Nutzungsordnung sind folgende Reglemente zu beachten:

- Erschliessungsreglemente (Strassen, Abwasser, Wasser usw.)
- Gebührenreglemente (Baubewilligung)
- Grundwasserschutzreglement
- Vollzugsrichtlinien Naturschutz (sofern erlassen)