



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO) gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 29. November 1996

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

W. Koch

U. Märki

Genehmigung: Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 26. August 1997

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

M. Pfirter

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
	<u>1. Geltungsbereich</u>	
1	Geltungsbereich	1
2	Uebergeordnetes Recht	1
	<u>2. Raumplanung</u>	
3	Sondernutzungsplanung	1
4	Weitere Pläne; Inventare	1
	<u>3. Zonenvorschriften</u>	
5	Bauzonen	2
6	Dorfzone D	2/3
7	Wohnzone W3	3
8	Wohn- und Gewerbezone WG2	3
9	Wohnzone W2	3
10	Einfamilienhauszone EF	3
11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	3
12	Landwirtschaftszone	4
13	Bauten in der Landwirtschaftszone	4
14	Übriges Gebiet	4
15	Übergangszone	4
16	Naturschutzzone	5
17	Magerwiesenzone	5
18	Uferschutzzone	5/6
19	Besonderer Waldstandort	6
20	Landschaftsschutzzone	6
21	Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	6
22	Hochstammobstbäume	7
23	Waldrand	7
24	Übrige Natur- und Kulturobjekte; Umgebungsschutz bei Denkmalobjekten	7
	<u>4. Definitionen</u>	
25	Ausnutzungsziffer	7
26	Gewerbe	7
27	Untergeschoss	8
28	Dachgeschoss	8
29	Abstände gegenüber dem Kulturland	8
30	Ungleichverteilung der Grenzabstände	8
31	Klein- und Anbauten	8
32	Zonenzulässigkeit; Zonenabweichungen	8

§		Seite
	<u>5. Bauvorschriften</u>	
33	Benützung von Privateigentum	9
34	Allgemeine Anforderungen	9
35	Energiesparmassnahmen	9
36	Ausrichtung der Wohnungen	9
37	Raummasse, Fenster, Nebenräume für Neubauten	10
38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	10
39	Velos, Kinderwagen	10
40	Spielplätze	10
	<u>6. Schutzvorschriften</u>	
41	Ortsbildschutz	11
42	Aussenraumgestaltung	11
43	Materialablagerungen	12
44	Einwirkungen	12
45	Lärmschutz	12
	<u>7. Vollzug, Verfahren</u>	
46	Zuständigkeit	12
47	Gebührenreglement	13
48	Vollzugsrichtlinien	13
	<u>8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen</u>	
49	Aufhebung bisherigen Rechts	13
	<u>9. Anhang</u>	
	Verzeichnis der Schutzobjekte	

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

- Geltungsbereich
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Uebergeordnetes Recht

§ 2

- Uebergeordnetes Recht
- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

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

2.2 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

§ 4

- Weitere Pläne
- ¹ Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.
- Inventare
- ² Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen ¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse max.	Ausnutzung max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein gross min. min.		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
Dorfzone*	D braun	2	0,55	8 m	13,5 m		4m	§ 6	III	§ 6
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,6	9,5m	13 m	40m	5 m	10 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0,5	8 m	11 m		4 m	8 m	III	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,45	7,5 m	10,5 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 9
Einfamilienhauszone	EF gelb	2	0,4	7m	9,5m	25m	3,5m	7m	II	§ 10
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau								III	§ 11

* gilt für Neubauten exkl. Ersatzbauten

§ 6

- Dorfzone D ¹ Die Vorschriften für die Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.
- Nutzung ² Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, Läden, Büros, Gaststätten, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe.
- Eingliederungspflicht ³ Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.
- Dachgestaltung ⁴ Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Sattel- und Walmdächer von mind. 30° und max. 45° Dachneigung zulässig. Beim Ausbau des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten (Lukarnen, Dachgauben) dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Kleine Dachfenster bis 0,5 m² Glasfläche können bewilligt werden. Unkonventionelle Verglasungslösungen werden von Fall zu Fall beurteilt.
- Bauweise ⁵ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederbaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes vorbehalten. Die Eingliederungspflicht gemäss § 6 Abs. 3 geht den baupolizeilichen Vorschriften von § 5 vor.

⁶ Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstl./Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation. Für Neubauten mit reiner Wohnnutzung gilt ein grosser Grenzabstand von 8 m.

⁷ In der Dorfzone D zählen gewerblich genutzte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 4.50 m für die Bestimmung der Geschoszahl und für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss.

Gebiet Zehntenhaus ⁸ Im Dorfzonenbereich Kapelle-Zehntenhaus (im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Punktraster dargestellt) dürfen keine neuen Hauptgebäude errichtet werden.

Meldepflicht ⁹ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 7

Wohnzone W3 Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und zusammengebaute Einfamilienhäuser ab vier Einheiten. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

§ 8

Wohn- und Gewerbezone WG2 ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist bestimmt für mässig störende Gewerbebetriebe und Wohnungen.

² In der WG2 Zone zählen gewerblich genutzte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 4.50 m für die Bestimmung der Geschoszahl und für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss.

§ 9

Wohnzone W2 Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenthäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

§ 10

Einfamilienhauszone EF Die Einfamilienhauszone EF ist bestimmt für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind gestattet.

§ 11

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

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12

- Landwirtschafts-
zone
- ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Reb- bau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Inter- essen entgegenstehen.

§ 13

- Bauten in der
Landwirtschafts-
zone
- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Inte- ressen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzu- fügen.
- ² Für neue Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Ge- bäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhy- gienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den an- grenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Uebriges Gebiet

§ 14

- Uebriges
Gebiet
- ¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesen^e und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Uebriges Gebiet bezeichnet.
- ² Die Vorschriften für die Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.

3.4 Übergangszone

§ 15

- Übergangs-
zone
- ¹ Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ² Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.5 Schutzzonen

§ 16

Naturschutz-
zone

¹ Durch die Naturschutzzone soll die Erhaltung und Förderung des Feuchtgebietes Weihermatt mit dem artenreichen Pflanzenvorkommen sichergestellt werden. Die Nutzung beschränkt sich auf den herbstlichen Streuschnitt.

² Alle Massnahmen und Vorkehren sind zu unterlassen, welche Pflanzen zerstören, gefährden, beeinträchtigen oder die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verschlechtern können.

³ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

§ 17

Magerwiesen-
zone

¹ Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, der 1. Schnitt hat jedoch frühestens in der zweiten Junihälfte zu erfolgen.

² Der Kulturlandplan weist folgende Magerwiesenzonen aus:

- Gräberen
- Baumgartenacker

³ Der umgebrochene Teil der Zone Gräberen ist in eine Magerwiese zurückzuführen.

⁴ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten.

⁵ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

§ 18

Uferschutz-
zone

¹ Die im Nutzungsplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits des Gewässers einen Landstreifen von 4 m ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand. Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie begrenzt. Bei bestehenden innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Strassen, Stützmauern usw.) ist die äussere Schutzzonengrenzung durch diese bestimmt.

² Innerhalb der Uferschutzzone sind untersagt: Bauvorhaben jeglicher Art, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen, die Arbeiten gemäss § 121 BauG ausgenommen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese oder Weide, sofern zum Schutz der Ufervegetation ein Zaun erstellt wird, genutzt werden.

§ 19

Besonderer
Waldstandort

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan mit W bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.

3.6 Überlagerte Schutzzone

§ 20

Landschafts-
schutzzone

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

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

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

3.7 Schutzobjekte

§ 21

Hecken,
Feldgehölz,
Ufergehölz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als $\frac{1}{3}$ einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

§ 22

Hochstamm-
obstbäume Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind deshalb zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie deren Pflege unterstützen.

§ 23

Waldrand Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

§ 24

Übrige
Natur- und
Kulturobjekte ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden. Natürliche Abgänge von geschützten Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).

Umgebungs-
schutz bei
Denkmal-
objekten ² Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

4. Definitionen

4.1 Ausnützungsziffer

§ 25

Ausnützungsziffer Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt § 9 ABauV, abweichend dazu werden zur BGF nicht angerechnet:

- Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen

4.2 Gewerbe

§ 26

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

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

4.3 Geschosse

§ 27

Untergeschoss Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bis $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, mindestens aber bis 6 m zulässig.

§ 28

Dachgeschoss Für Dachgeschosse gilt § 16 Abs. 1-3 ABauV, abweichend dazu gilt eine Kniestockhöhe bis 1.00 m.

4.4 Abstände

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 30

Ungleichverteilung der Grenzabstände ¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 31

Klein- und Anbauten Die max. Firsthöhe für Klein- und Anbauten (§ 18A BauV) beträgt 4.50 m.

4.5 Arealüberbauungen

§ 32

Zonen-zulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind nur in der Zone WG2, W2 und EF zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m² aufweist.

Zonen-abweichungen ² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen kann von der zonengemässen Bauweise gemäss § 21 Abs. 4 ABauV abgewichen werden. Die Geschosshöhe richtet sich nach der zonengemässen Bauweise.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 33

- Benützung von Privateigentum
- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
 - ² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
 - ³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
 - ⁴ Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

- Allgemeine Anforderungen
- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
 - ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 35

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

5.3 Wohnhygiene

§ 36

- 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.

§ 37

Raummasse, Fenster, Nebenträume für Neubauten	Für Neubauten gelten nachstehende Masse:	
	¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
	Raumgrösse	mind. 10 m ²
	Raumhöhe	
	- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
	- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind 5 m ² Fläche
	Fenster	Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können.
	² Nebenträume in Mehrfamilienhäusern	
	Abstellraum/Schrankfläche	
	- pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
	Keller	
	- für jede Wohnung	mind. 6 m ²
	³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
	⁴ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.	

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeits- räumen	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

§ 39

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

§ 40

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

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 41

Ortsbildschutz ¹ Der 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, Einfriedungen

² Der 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 verlangen oder 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.

§ 42

Aussenraumgestaltung

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

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

§ 43

- Material-
ablagerungen
- ¹ Baubewilligungspflichtige Ablagerungen für die Dauer von mehr als 2 Monaten, insbesondere von Baumaterial, Baumaschinen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Der daraus resultierende Verkehr darf die Wohnqualität nicht unzumutbar beeinträchtigen. Die kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 44

- Einwirkungen
- ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 45

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

7. Vollzug, Verfahren7.1 Zuständigkeit

§ 46

- Zuständigkeit
- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beziehen.
- ² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 47

Gebühren-
reglement Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 48

Vollzugsricht-
linien ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.
² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 49

Aufhebung
bisherigen
Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. November 1992.

9. ANHANG

Verzeichnis der geschützten Naturobjekte:

Inventar Objekt Nr.	Flurname	Objekttyp
09	Bodenacker	Magerstandort
10	Tannacker	Magerstandort
16	Scheibenstand	Magerstandort
26	Schulhausareal	Einzelbaum (Weide)
27	Dorf-Styfeliryter	Baumgruppe
28	Hinterdorf	Einzelbaum (Linde)
29	Altes Schulhausareal	Einzelbaum (Linde)
30	Zehntenhausareal	Einzelbaum (Weide)
31	Sägereiareal	Einzelbaum (Esche)
32	Ausserdorf	Einzelbaum (Linde)

Verzeichnits der geschützten Kulturobjekte:

20	Dorf	Kapelle (Denkmalschutzobjekt)
21	Dorf	Zehntenhaus (Denkmalschutzobjekt)
22	Dorf	Wohnhaus in Holzkonstruktion
23	Leidetsmoos	Wegkreuz
24	Dorf	Bildstöckli
25	Grenze zur Gemeinde Kallern	4 Grenzsteine

* * * * *

Gebührenreglement

zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde 5619 Uezwil

§ 1

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

a)

Für Vorentscheide:

0,5 0/00 der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung (mindestens Fr. 150.--)

b)

Für bewilligte Baugesuche:

2 0/00 der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.--

Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten ab Fr. 50.--

Fristverlängerungen für Baubewilligungen: Fr. 100.--

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

c)

Für abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche:

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

§ 2

Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Umwelt- Wärme- und Zivilschutz sowie Fachberater und dergleichen), Baukontrollen sowie Brandschutz- und Kanalkontrollen sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu bezahlen.

§ 3

Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute sind durch den Verursacher zu entrichten.

§ 4

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

§ 5

Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute kann der Gemeinderat je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 100.-- bis Fr. 1'000.-- verlangen. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers.

§ 6

Die Gebühren können vom Gemeinderat erhöht werden.

§ 7

Die Gebühren werden innert 30 Tagen seit Zustellung des Bauentscheides fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins geschuldet. Es gilt der aktuelle Ansatz der Kantonalbank.

§ 8

Dieses Gebührenreglement tritt am 1. Januar 1997 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche anwendbar.

Genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung am 29. Nov. 1996

EINWOHNERGEMEINDE UEZWIL

Der Gemeindeammann:

Werner Koch

Die Gemeindeschreiberin:

Ursula Märki