

# Gemeinde Wislikofen

---



## Bau- und Nutzungsordnung

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

§	Seite
<b>1. Geltungsbereich</b>	
1 Geltungsbereich	4
2 Übergeordnetes Recht, Handbuch BNR	4
<b>2. Raumplanung</b>	
3 Inventare, Grundlagenpläne	4
<b>3. Zonenvorschriften</b>	
<b>3.1 Bauzonen</b>	
4 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
5 Dorfzone D	6
6 Wohnzone W2	7
7 Oe-Zone	7
<b>3.2 Landwirtschaftszone</b>	
8 Landwirtschaftszone	7
9 Bauten in der Landwirtschaftszone	7/8
10 Weilerzone	8/9
<b>3.3 Schutzzonen</b>	
11 Naturschutzzonen Kulturland	9/10
12 Naturschutzzonen Wald	11
<b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b>	
13 Landschaftsschutzzone	11
14 Spezielle Schutzzonen	11/12
<b>3.5 Schutzobjekte</b>	
15 Naturobjekte	13
<b>3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	
16 Materialabbauzone	14
<b>4. Definitionen</b>	
17 Gewerbe	15
18 Mehrlängenzuschlag	15
19 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	15
20 Abstand gegenüber dem Kulturland	15
21 Ungleichverteilung der Grenzabstände	16

§		Seite
22	Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	16
23	Bereich Hochspannungsleitung	16
24	Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken	17
25	Arealüberbauungen	17
<b>5.</b>	<b><i>Bauvorschriften</i></b>	
26	Benützung von Privateigentum	18
27	Allgemeine Anforderungen	18
28	Energiesparmassnahmen	18
29	Ausrichtung der Wohnungen	18
30	Raummasse / Fenstergrössen / Nebenräume	19
31	Gänge, Treppen	19
32	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	19
33	Velos, Kinderwagen	20
34	Garagenvorplätze, Rادن, Zufahrten	20
35	Spielplätze	20
36	Container, Kompostplätze	21
<b>6.</b>	<b><i>Schutzvorschriften</i></b>	
37	Ortsbildschutz	21
38	Schrägdächer, Neigung, Kniestockhöhen, Dachgestaltung	21
39	Aussenraumgestaltung	22
40	Materialablagerungen	22
41	Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	22
42	Einwirkungen	22/23
<b>7.</b>	<b><i>Vollzug und Verfahren</i></b>	
43	Zuständigkeit	23
44	Gebührenreglement	23
45	Vollzugsrichtlinien	23
<b>8.</b>	<b><i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i></b>	
46	Aufhebung bisherigen Rechts	23
<b>Anhang 1</b>	<b><i>Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag</i></b>	<b>25</b>
	Gebührenreglement in Bausachen	26/27

# Bau- und Nutzungsordnung

## 1. Geltungsbereich

### § 1

<sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Bau-recht.

Geltungsbereich

<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

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

Übergeordnetes  
Recht

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

Handbuch Bau- und  
Nutzungsrecht

## 2. Raumplanung

### § 3

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. Entwicklungsplan, Verkehrsplan, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

Inventare,  
Grundlagenpläne

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

§ 4

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

Bauzonen	Vollgeschosse	Max. Gebäuelänge	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab:	Empfindlichkeitsstufe
					klein	gross		
Dorfkernzone braun	2	35m	7.50 m / 7.90 m	-	4 m	8 m	25 m	III
Wohnzone orange	2	25 m	7.50 m / 7.90 m	13.50 m 13.90 m	4 m	8 m	12 m	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grün	-	o	o	o	o	-	-	II

<sup>2</sup>Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup>Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang (vgl. hierzu § 15 ABauV).

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

## § 5

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <p><sup>1</sup>Die Dorfkernzone umfasst die schützenswerten alten Dorfteile, in denen die Erhaltung der bestehenden Misch-Nutzung mit Wohn, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll. Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.</p>  | <p>Dorfkernzone D<br/>Zweck</p>   |
| <p><sup>2</sup>Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.</p>  | <p>Nutzung</p>                    |
| <p><sup>3</sup>Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich in Stellung, Staffelung, kubischer Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl und Farbgebung, sowie unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise sinnvoll in das bestehende Dorfkernbild einfügen. Dabei ist die Gestaltung der Vorplätze und Baumgärten besonders zu beachten. Bei Neubauten gelten die unter § 4 aufgeführten Masswerte, sofern dadurch nicht die Eingliederung in die bestehende Struktur des betreffenden Quartierbildes beeinträchtigt wird. Bei geringfügigen oder räumlich bedingten Abweichungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Masswerten gestatten. Möglich ist die offene oder die geschlossene Bauweise in Anlehnung an die bestehende Bebauung.</p> | <p>Einfügung<br/>Masswerte</p>    |
| <p><sup>4</sup>Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der First- und Traufhöhen, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, sowie der Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.</p>  | <p>Umbauten,<br/>Ersatzbauten</p> |
| <p><sup>5</sup>Baugesuche für Neubauten, Umbauten und Renovationen sowie Gebäudeabbrüche in der Dorfkernzone können vom Gemeinderat vor seinem Entscheid der Fachgruppe Ortsbildschutz des Planungsverbandes zur Stellungnahme unterbreitet werden.</p>   | <p>Begutachtung</p>               |
| <p><sup>6</sup>Sämtliche Bauten und Anlagen in der Dorfkernzone bedürfen einer Baubewilligung (§30 ABauV).</p>  | <p>Weitere Bestimmung</p>         |

## § 6

Die Zone W2 ist für freistehende Ein- und Doppelfamilienhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt. Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons oder ähnliches) sind verboten.

Wohnzone W2

## § 7

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

OE-Zone

<sup>2</sup>Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Dabei ist auf den baulichen Charakter der Umgebung entsprechend Rücksicht zu nehmen. Gegenüber den angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

### 3.2 Landwirtschaftszone

## § 8

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau bestimmt.

Landwirtschaftszone

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

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

## § 9

<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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

Bauten in der  
Landwirtschaftszone

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

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

## § 10

<sup>1</sup>Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers "Uechmorge" unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Weilerzone,  
Zweck

<sup>2</sup>Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus dem Kulturlandplan. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

Abgrenzung

<sup>3</sup>Die Nutzung beschränkt sich auf Wohnen und stilles, keinerlei Belästigungen verursachendes Kleingewerbe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Nutzung

<sup>4</sup> In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Maßnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

Ortsbildschutz

<sup>5</sup>Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:

Bauliche  
Massnahmen

a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung

b) Aus- und Umbau

c) Wiederaufbau

Aus- und Umbau innerhalb des bestehenden Kubus ist unbeschränkt zulässig. Eine Erweiterung des bestehenden Kubus im untergeordneten Rahmen sowie Kleinbauten sind zulässig.

<sup>6</sup>Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfkernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

Gestaltung

<sup>7</sup>Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale erteilt werden.

Baubewilligung

### 3.3 Schutzzonen

#### § 11

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

Naturschutzzonen  
Kulturland

<sup>2</sup>Folgende Gebiete werden als Naturschutzzonen ausgedehnt:

- Gweslig

- Chessel

<sup>3</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngen, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren, Feuer entfachen nicht gestattet.

<sup>4</sup>Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 45 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.

<sup>5</sup>Zusätzlich werden folgende Naturschutzzonen ausgedeutet:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese Trockenstandort	gelb, M / T	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung als Heuwiese,</li> <li>- Heuschnitt in der Regel nicht vor dem 15. Juni</li> </ul>
Streuwiese Feuchtgebiet	gelb, S / F	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feucht- und Nasswiesen, Streuland</li> <li>- Erhalt Riedvegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung als feuchte Heuwiesen</li> <li>- Keine Düngung und Beweidung</li> <li>- Streuschnitt im Herbst / Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Fröhschnitt)</li> <li>- Periodisches Ausholzen, keine Verbuschung</li> </ul>
Uferschutzzone	schwarz punktiert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generell 3 m-Streifen beidseits des Gewässers</li> <li>- Erhaltung Gewässer und Ufervegetation</li> <li>- Nährstoffeinschwämmung verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Pflügen</li> <li>- Keine Verwendung von Düngemitteln, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln</li> <li>- Keine Veränderungen</li> <li>- Ausnahme: Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz</li> <li>- Ausserhalb der Uferbestockung liegende Bereiche, Nutzung als Heuwiese gestattet.</li> </ul>
Artenreiche Heuwiese		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Heuwiese erhalten und aufwerten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Späterer Heu- und Erdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Mistdünger gestattet</li> <li>- Nur Herbstbeweidung mit Rindern</li> <li>- Keine Christbaumkulturen und Baumschulen, keine Aufforstung</li> </ul>

## § 12

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldgebiete zeichnen sich durch Feuchtstandorte (u.a. Fischweiher) oder besondere Geländeformen (u.a. Mulden, Schotterbänke) 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.

Naturschutzzonen  
Wald  
Besondere Wald-  
gebiete

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

## § 13

<sup>1</sup>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.

Landschafts-  
schutzzone

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 8 Abs. 1 BNO. Nicht gestattet sind hingegen Folientunnels, Christbaumkulturen sowie der produzierende Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten usw.

<sup>3</sup>Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## § 14

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- resp. Kulturlandplan mit spezieller Signatur dargestellte Umgebungsschutzzone bezweckt die möglichst weitgehende Erhaltung der bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung der Propstei-Gebäudegruppe.

Umgebungsschutz-  
zone zur Propstei

<sup>2</sup>Die im Bauzonenplan mit spezieller Signatur dargestellte Schutzzone Dorfkern Mellstorf bezweckt die möglichst weitgehende Erhaltung der Gebäude-gruppe mit der Kapelle und der Trotte. Erhaltenswert sind die Nutzungs- und Bebauungsstruktur, die Anordnung, Gesamtform und Gestaltungsmerkmale der Bauten und Freiräume.

Schutzzone Dorfkern  
Mellstorf

<sup>3</sup>Der Gemeinderat unterbreitet alle Baugesuche für bauliche Massnahmen innerhalb der Schutzzone vor seinem Entscheid der Fachgruppe Ortsbildschutz des Planungsverbandes zur Stellungnahme.

Obligatorische  
Begutachtung in  
Schutzzone

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 15

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

#### Naturobjekte

<sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Feldgehölze Ufergehölze	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- Hecke bei Materialabbauzone an den jeweiligen Rand der Grube versetzen</li> </ul>
Waldrand	hellbraun bandiert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Uebergangsbereich Wald/Kulturland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>- keine vorgelagerten Aufforstungen</li> </ul>
Einzelbaum	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehende Bäume: bei Abgang im Bereich des alten Standortes ersetzen</li> </ul>

<sup>3</sup>Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen, die im Kulturland- und Bauzonenplan nicht eingetragen sind, ist bei der Anlage von Bauten Rücksicht zu nehmen.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 16

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

Materialabbauzone

<sup>2</sup>Der 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 und den dafür erforderlichen Bauten und Anlagen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden.

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

#### 4. Definitionen

##### § 17

<sup>1</sup>Als 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.

Gewerbe

<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 nicht als mässig störend.

##### § 18

<sup>1</sup>Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

Mehrlängenzuschlag

<sup>2</sup>Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden.

Rückspringende Gebäudeteile

##### § 19

<sup>1</sup>Werden die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurde.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

<sup>2</sup>In der Wohnzone W2 können die Gebäudeabstände zwischen Hauptgebäuden auf maximal 5 m herabgesetzt werden.

Reduktion Gebäudeabstand

##### § 20

<sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude mindestens der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG.).

## § 21

<sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

Ungleichverteilung  
der Grenzabstände

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

## § 22

<sup>1</sup>Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden:

Bauabstände  
gegenüber  
Gemeindestrassen  
und Privatstrassen

- |   |        |
|---|--------|
| a) Bauten   | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe | 0.60 m |

Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn

- |   |        |
|---|--------|
| c) Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe |        |
| - bei angrenzender Fahrbahn               | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir               | 1.00 m |

<sup>2</sup>Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen und die Verkehrssicherheit, namentlich die Sicht, auf öffentlichen Strassen und den Wasserabfluss sowie die Benützung der Gewässer und öffentlichen Uferwege nicht beeinträchtigen.

## § 23

In den im Bauzonenplan speziell dargestellten Bereichen (Sicherheitsbereich Hochspannungsleitung) sind keine Hauptbauten zulässig. Klein- und Nebenbauten können mit Zustimmung der Leitungseigentümerin bewilligt werden.

Bereich  
Hochspannungs-  
leitung

## § 24

<sup>1</sup>Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen bei einer Höhe bis zu 1.20 m an die Grenze gesetzt werden. Der Grenzabstand für Einfriedungen bis 1.80 m Höhe beträgt 1.0 m, für Einfriedungen bis 2.40 m Höhe 2.0 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

Einfriedigungen  
zwischen privaten  
Grundstücken

<sup>2</sup>Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>3</sup>Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedungen an oder auf die Grenze gestellt werden.

<sup>4</sup>Einfriedungen sind auf 2.40 m Höhe begrenzt. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

<sup>5</sup>Zum Unterhalt von Einfriedungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

<sup>6</sup>Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm 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 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Stützmauern

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

## § 25

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 und D zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m<sup>2</sup> beträgt. Bei der Gestaltung der Bauten (Gebäude- u. Dachform) ist der Zonencharakter zu wahren.

Arealüberbauungen

<sup>2</sup>Es ist ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Dabei darf die Umgebung nicht durch mehr als den zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Der Nachweis mit einem Schattendiagramm zu erbringen.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

Richtlinien Gemein-  
schaftsanlagen,  
Garagierung

## 5. Bauvorschriften

### § 26

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

Benützung von  
Privateigentum

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

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

### § 27

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

Allgemeine  
Anforderungen

<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.

### § 28

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

Energiespar-  
massnahmen

<sup>2</sup>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.

### § 29

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 (z.B. in Dorfkernzone oder bei geschützten Gebäuden) gestattet.

Ausrichtung der  
Wohnungen

## § 30

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

Raummasse  
Fenstergrössen  
Nebenräume

Wohn- und Schlafräume

- Raumgrösse: mind. 10 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe:
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.30 m  
auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche  
(die Fenster müssen  
direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilien-  
häusern, Abstellraum:

- Raumgrösse:
  - pro Wohnung mind. 3 m<sup>2</sup>

Kellerräume

- Raumgrösse:
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich
- Raumhöhe: mind. 2.20 m

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

## § 31

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

Gänge, Treppen

<sup>2</sup>Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m, von Balkonbrüstungen 1.00 m. Geländer-/Brüstungsdurchlässe und Trittoffnungen dürfen nicht mehr als 0.10 m Höhe oder Breite aufweisen.

## § 32

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.

Bezug von Woh-  
nungen und Arbeits-  
räumen

## § 33

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

Velos, Kinderwagen

## § 34

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

Garagenvorplätze  
Radien  
Zufahrten

<sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfkernzone können diese Masse reduziert werden.

<sup>3</sup>Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann. Wenn immer möglich, sind Abstellplätze so anzulegen, dass das Wasser versickern kann.

<sup>4</sup>Zufahrten im Freien dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen und haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

## § 35

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

Spielplätze

<sup>2</sup>Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.

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

## § 36

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

Container,  
Kompostplätze

## 6. Schutzvorschriften

## § 37

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

Ortsbildschutz

- 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, Einfriedung

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

## § 38

<sup>1</sup>Als zulässige Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung in der Regel zwischen 30° bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1.00 m. Bei bestehenden Bauten in der Dorfkernzone ist die Kniestockhöhe für die Beurteilung der Geschosse unerheblich.

Schrägdächer,  
Neigung,  
Kniestockhöhen

<sup>2</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung  
Grundsatz

## § 39

<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 dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Aussenraumgestaltung

<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.

## § 40

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial, Baumaschinen usw. ist untersagt.

Materialablagerungen

## § 41

<sup>1</sup>Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Antennen und Parabolspiegel

<sup>2</sup>Im Rahmen des Bundesrechtes ist das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und -parabolspiegel in der Dorfkernzone untersagt.

<sup>3</sup>Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. In der Dorfkernzone ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Sonnenkollektoren

## § 42

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

Einwirkungen

<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, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## **7. Vollzug und Verfahren**

### **§ 43**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

Zuständigkeit

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

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### **§ 44**

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

Gebührenreglement

### **§ 45**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

Vollzugsrichtlinien

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmung**

### **§ 46**

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
die Bau- und Nutzungsordnung  
vom 28. Januar 1993

Aufhebung  
bisherigen Rechts

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist an der Gemeindeversammlung vom 28. November 1997 genehmigt worden.

**Namens der Einwohnergemeindeversammlung**

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

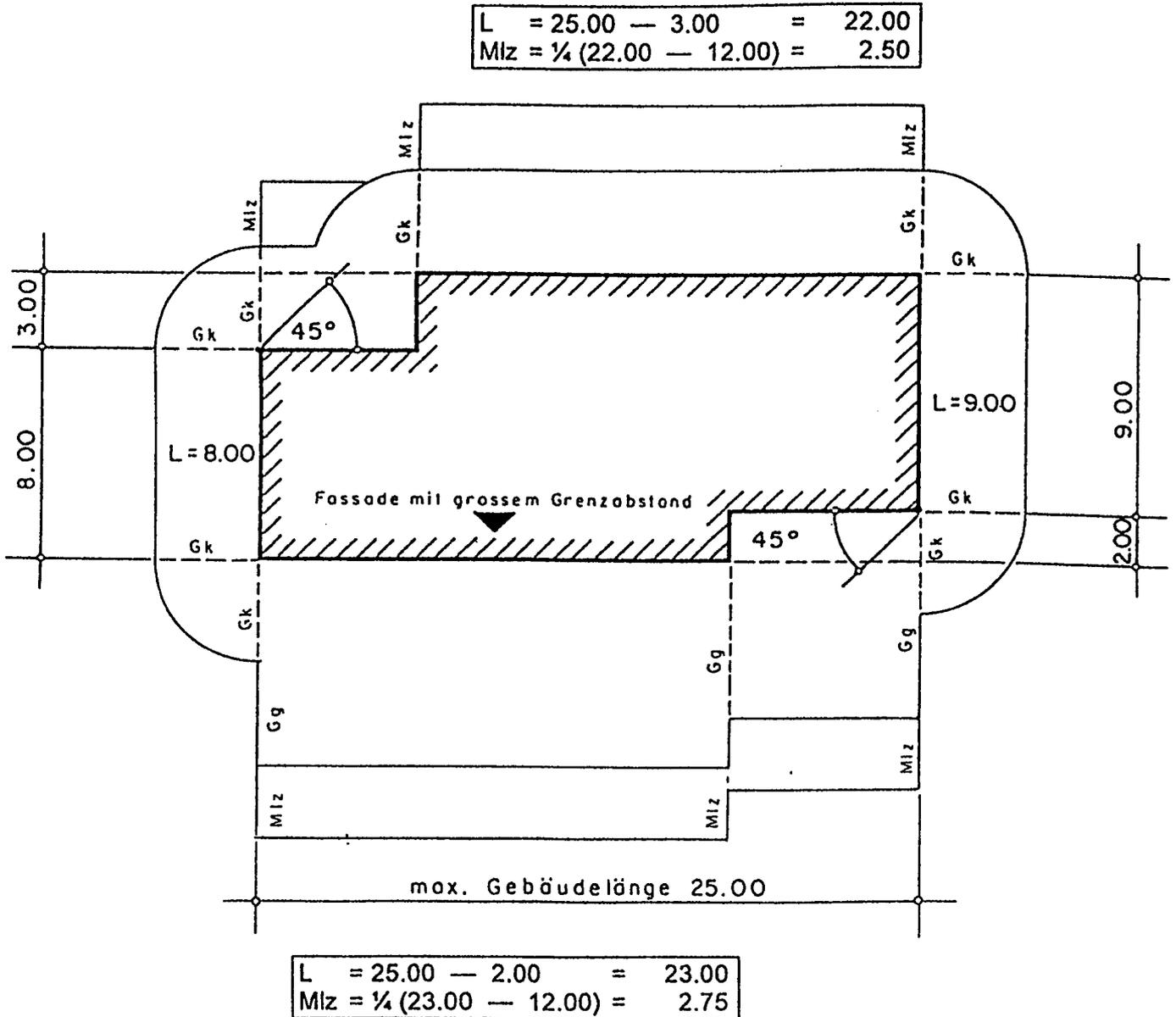
*sig. M. Hagenbuch*

*sig. A. Baumgartner*

Durch den den Grossen Rat Kanton Aargau genehmigt am: 12. Mai 1998

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2



Gk = Grenzabstand klein

Gg = Grenzabstand gross

L = Für Mehrlängenzuschlag  
massgebliche Fassadenlänge

Mlz = Mehrlängenzuschlag:  $\frac{1}{4}$  von über 12m

# Gebührenreglement in Bausachen

Die Einwohnergemeinde Wislikofen erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG) vom 19. Dezember 1978 folgendes

## Gebührenreglement

### § 1

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

a) Für Vorentscheide:

0,5 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung

b) Für bewilligte Baugesuche:

1 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude auf Grund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 100.—. Die endgültige Höhe der Gebühr wird nach der ordentlichen Gebäudeschätzung errechnet. Mit der Bewilligung wird eine Rechnung als Akontozahlung gestellt. Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten bis Fr. 200.—

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

c) Für zurückgezogene oder abgelehnte Baugesuche:

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

### § 2

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

### § 3

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

### § 4

Die Kosten für Publikation, Profilkontrolle, baupolizeiliche Beurteilungen durch Externe, Beurteilung betreffend Brandschutz, usw. sind von der Bauherrschaft zu ersetzen.

Dieses Gebührenreglement ist von der Gemeindeversammlung am 28. November 1997 beschlossen worden.

Das Gebührenreglement wird auf 01. Februar 1998 in Kraft gesetzt.

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

sig. M. Hagenbuch

sig. A. Baumgartner