

**Gemeinde Auenstein**

# **Bau- und Nutzungsordnung**

**gemäss § 15 BauG**

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

---

Genehmigt am 18. August 1998

Aktualisierung: Juni 2017

# 1 Geltungsbereich

## 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

### § 1

*Inhalt, Geltungsbereich*

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

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

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

## 1.2 Übergeordnetes Recht

### § 2

*Übergeordnetes Recht*

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

*Handbuch BNR*

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

# 2 Raumplanung

## 2.1 Planungsgrundsätze

### § 3

*Siedlungsentwicklung*

Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

## **2.2 Sondernutzungsplanung**

### **§ 4**

*Sondernutzungs-  
planung*

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

## **2.3 Weitere Planungsinstrumente**

### **§ 5**

*Weitere Planungsin-  
strumente*

Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht

###### § 6

Bauzonen

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

Bauzonen	Dorfzone D	EF-Zone E2 / 35	EF-Zone E2 / 40	Wohnzone W2 / 45	Wohnzone WH2 / 45	Wohnzone W2 / 55	Wohn/Gew erbezone WG2	Gewerbe- zone G	Spezialzo- ne Schloss SZ	OE- Zone OeBA
<b>Bezeichnung im Plan</b>	braun	hellgelb	gelb	orange	hellrot	orange- rot	rot	violett	rot / grün Schraffiert	grau
<b>Vollge- schosse</b>	2	2	2	2	2	2	2	-	-	o
<b>Ausnützung</b>	-	0.35	0.40	0.45	0.45	0.55	§ 9	0.65 0.15 <sup>3)</sup>	-	o
<b>Gebäude- höhe</b>	7.80 m <sup>1)</sup> 7.80 m <sup>2)</sup>	- 7.00 m <sup>2)</sup>	7.40 m <sup>1)</sup> 7.80 m <sup>2)</sup>	7.40 m <sup>1)</sup> 7.80 m <sup>2)</sup>	7.40 m <sup>1)</sup> 7.80 m <sup>2)</sup>	7.40 m <sup>1)</sup> 7.80 m <sup>2)</sup>	7.80 m <sup>1)</sup> 7.80 m <sup>2)</sup>	8.00 m <sup>1)</sup> 8.40 m <sup>2)</sup>	-	o
<b>Firsthöhe</b>	14.40 m <sup>1)</sup> 14.80 m <sup>2)</sup>	- 12.00 m <sup>2)</sup>	12.60 m <sup>1)</sup> 13.00 m <sup>2)</sup>	12.60 m <sup>1)</sup> 13.00 m <sup>2)</sup>	11.00 m <sup>1)</sup> 11.40 m <sup>2)</sup>	12.60 m <sup>1)</sup> 13.00 m <sup>2)</sup>	11.40 m <sup>1)</sup> 11.80 m <sup>2)</sup>	12.00 m <sup>1)</sup> 12.40 m <sup>2)</sup>	-	o
<b>Grenzab- stand klein / gross <sup>4)</sup></b>	3.50 m 6.00 m	4.00 m 7.00 m	4.00 m 6.00 m	4.00 m 6.00 m	4.00 m 6.00 m	4.00 m 6.00 m	4.00 m 6.00 m	5.00 m 5.00 m	-	o
<b>Geb. länge</b>	40.00 m	25.00 m	25.00 m	40.00 m	40.00 m	40.00 m	40.00 m	-	-	o
<b>Dachneigung</b>	§ 7 Abs. 4	15-40°	15-40°	15-40°	-	15-40°	-	-	-	o
<b>Empfindlich- keitsstufe</b>	III	II	II	II	II	II	III	III	I I	II

<sup>1)</sup> Ebene

<sup>2)</sup> Hang

<sup>3)</sup> Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV bzw. § 24 BNO

<sup>4)</sup> Mehrlängenzuschlag gemäss § 27 BNO

<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>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvobelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

### 3.1.2 Dorfzone

#### § 7

##### *Dorfzone D*

<sup>1</sup>Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung des typischen Charakters des Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 46 Abs.1 massgebend.

<sup>2</sup>Wohn-, Gewerbe-, landwirtschaftliche und öffentliche Bauten sowie Läden und Gaststätten sind zugelassen.

<sup>3</sup>Folgende gestalterischen Merkmale sind bei Neu-, Um- und Neubauten zu berücksichtigen:

- In der Regel Firstrichtung längs der Strasse
- länglich rechteckiger Grundriss
- Bei Neubauten dürfen die Dächer nicht über darunterliegende Geschosse hinabgeschleppt werden, ausser bei An- oder Nebenbauten
- ausgewogenes Verhältnis zwischen Massiv- und Holzbauweise
- Massivbauweise in der Regel verputzt.

##### *Dachgestaltung*

<sup>4</sup>Die Dachneigung von Hauptgebäuden muss mindestens 30° und diejenige von eingeschossigen Anbauten mit max. 4 m Gebäudehöhe sowie von Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV mindestens 20° betragen. Flachdächer sind nur für Tiefbauten und in Hanglagen für Klein- und Anbauten zugelassen, sofern sie lediglich talseitig in Erscheinung treten, die Dachfläche hinreichend begrünt und begehbar ist und die Gebäudehöhe 3 m nicht übersteigt.

Dachaufbauten sind in § 47 geregelt.

##### *Bestehende Bauten*

<sup>5</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfkertypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

##### *Ausnützungsziffer*

<sup>6</sup>Für Neubauten auf Parzellen, welche nur teilweise in der Dorfzone liegen, gilt die Ausnützung der benachbarten Zone. In die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche darf dabei jener Flächenanteil der Dorfzone einbezogen werden, welcher nicht bereits durch bestehende Bauten beansprucht wird.

*Umgebung*

<sup>7</sup>Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Für Neu- und wesentliche Umbauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

<sup>8</sup>In der Dorfzone sind Fassadenrenovierungen und Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen bewilligungspflichtig.

### 3.1.3 Wohnzonen

#### § 8

*Wohnzonen E2,  
W2/45, WH2/45 und  
W2/55*

<sup>1</sup>In den Einfamilienhauszonen E2 sind freistehende Einfamilienhäuser gestattet. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung ist zugelassen.

<sup>2</sup>In der Einfamilienhauszone E2 / 40 sind zusätzlich Doppel-Einfamilienhäuser gestattet.

<sup>3</sup>Die Wohnzonen W2 / 45 und WH2 / 45 sind für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten bestimmt.

<sup>4</sup>Die Wohnzone W2/55 ist für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten bestimmt.

<sup>5</sup>Bauprojekte in der Wohnzone W2/55 müssen erhöhte Anforderungen erfüllen. Dazu zählen insbesondere:

- a) Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
- b) Gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,
- c) Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.

<sup>6</sup>Der Gemeinderat ist berechtigt auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten zur Überprüfung der Einhaltung von § 8 Abs. 5 einzuholen. Dieses Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

<sup>7</sup>In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zugelassen.

*Gestaltungsplan  
„Spittelgasse“*

<sup>8</sup>Unter Berücksichtigung von § 50 BNO sind innerhalb des Perimeters (Gestaltungsplan Spittelgasse) begrünte Flachdächer zulässig.

<sup>9</sup>Im Gestaltungsplan ist die Nutzung von lokaler Abwärme oder erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung sicherzustellen, wenn die Wärme zu wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen erzeugt werden kann.

### 3.1.4 Mischzone

#### § 9

*Wohn- und Gewerbezone WG2*

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup>In der Wohn- und Gewerbezone beträgt die Ausnützungsziffer maximal 0.55, wobei die für Wohnzwecke genutzten Geschossflächen die Ausnützung von 0.45 nicht überschreiten dürfen.

### 3.1.5 Gewerbezone

#### § 10

*Gewerbezone G*

<sup>1</sup>Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>2</sup>Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung unter Berücksichtigung der landschaftsempfindlichen Lage kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Farbgebung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

*Grünflächenziffer (GZ)*

<sup>3</sup>Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Aareuferweg wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

### 3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### § 11

*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Privatgrundstücken sind die Abstandsvorschriften derjenigen Zone einzuhalten, in welche das Bauwerk nach Volumen und Nutzung gehören würde.

Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

### 3.1.7 Spezialzone Schloss

#### § 12

*Spezialzone Schloss  
SZ*

<sup>1</sup>Die Spezialzone Schloss SZ bezweckt, das Schutzobjekt möglichst ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup>Für Neu-, An- und Umbauten, Zweck-, Terrain- und sonstige Veränderungen gelten am Schutzobjekt und seiner unmittelbaren Umgebung die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret). Für die weitere Umgebung gelten die Vorschriften der Dorfzone.

## 3.2 Landwirtschaftszone

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 13

*Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 14

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

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

<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.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 14

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

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

<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.

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

#### § 15

*Naturschutzzonen  
Kulturland*

<sup>1</sup>Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie dem Schutz geologisch wertvoller Objekte.

<sup>2</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

Die darauf ausgerichteten Pflegemassnahmen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 56 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsverträge gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

3Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<b>Magerwiese</b> - Chläbmatte Ost+ West - Wilehölzli - Nonnenrain - Hündle - Vor Wile - Loch-Haumesser - Unterem Berg - Im Blind Ost+ West - Ängi - Halde - Eggehölzli - Dunste - Mülirain - Lööpi - Chessel - Chilenacher - Faar	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
<b>Extensive Weide</b> - Dunste - Mülirain - Halde	gelb schraffiert	Artenreiche Weide	Weide keine Düngung keine Dauerweide
<b>Alter Steinbruch Faar</b>	olivgrün	Seltene Tier- und Pflanzengesellschaften geologischer Aufschluss	periodisches Zurückschneiden der Gehölze und der Krautvegetation

### 3.3.2 Naturschutzzone Wald

#### § 16

*Besondere Waldgebiete*

<sup>1</sup>Die Besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 56 festgelegt.

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

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
W	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
WE		- wie W, zusätzlich extensive Nutzung
WT	Bachlauf mit Tuffbildungen	- dem Schutzziel entsprechende Nutzung

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

##### § 17

*Landschaftsschutzzone*

<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.

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

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

#### 3.4.2 Zonen zum Schutz der Gewässer

##### § 18

*Uferschutzzone Aare*

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone dient dem Schutz des Gewässers und seines Uferbereiches samt Vegetation. Sie umfasst die Aareufer, den Verlandungsbereich, die Aareinsel, den Magerrasen beim Kraftwerk, die Kiesbänke in der Alten Aare, die Ufergehölze im Aareprofil, den Staudamm, den Unterwasserkanal sowie die angrenzenden Waldbestände.

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet.

<sup>3</sup>Im Verlandungsbereich und den Kiesbänken der Aare soll die natürliche Entwicklung möglichst ungestört verlaufen. Vorbehalten bleiben die notwendigen Unterhaltsmassnahmen durch die KRA gemäss der Konzession.

<sup>4</sup>Der Unterhalt des Staudammes und des Unterwasserkanals beschränkt sich auf die extensive Nutzung der Uferböschungen sowie die periodische Durchforstung oder Auslichtung der Ufergehölze. Die Uferwege sind belagsfrei zu halten. Für den Unterhalt und die Pflege des Magerrasens ist § 15 massgebend.

<sup>5</sup>Die Waldbestände an der Aare, dem Unterwasserkanal und der Aareinsel sind nach den Angaben des Kreisforstamtes in einen naturnahen Zustand (Ulmen-Eschen-Auenwald) umzubauen.

## 3.5 Schutzobjekte

### 3.5.1 Naturobjekte

#### § 19

*Naturobjekte*

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

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

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li><li>- Gliederung der Landschaft</li><li>- Windschutz</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></ul>
Hochstammobstbestand	gilt generell	<ul style="list-style-type: none"><li>- Artenreichtum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen</li><li>- Neupflanzungen erwünscht</li></ul>

Eiche beim Stockbänkli (Obj. Nr. 810)	grüner Punkt	- landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Findlinge im Nonnenrain (Obj. Nr. 808)	grüner Punkt		- keine Beeinträchtigung der Schutzobjekte
Geologische Aufschlüsse im Wilhof und im Ischlag (Obj. Nr. 805 und 809)	grüner Punkt		
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

### 3.5.2 Kulturobjekte

#### § 20

##### *Kulturobjekte*

Die im Kulturlandplan mit einem roten Punkt bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden:

- drei historische Grenzsteine Gislifluh / Bäumer (Obj. Nr. 801, 802, 804)
- Vermessungspyramide Gislifluh (Obj. Nr. 803)
- Cholplatz (Obj. Nr. 807)
- Mistplatz beim Reservoir (Obj. Nr. 701)

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### 3.6.1 Materialabbauzonen

#### § 21

##### *Materialabbauzone Jakobsberg- Oberegg Spezialzone Steinbitz- Winkelmatt*

Die Bestimmungen dieser Zonen sind in dem separaten Verfahren "Teilnutzungsplanung Abbaugelände" vom 5.1.1993 festgelegt.

#### § 22

##### *Materialabbauzone Bäumergrube*

<sup>1</sup>Die Materialabbauzone "Bäumergrube" dient der Gemeinde Auenstein zur Entnahme von Jurakies.

<sup>2</sup>Abbau und Rekultivierung richten sich nach der Abbau- und Rekultivierungsbewilligung des Baudepartementes / Abt. Umweltschutz vom 23.10.1979 bzw. vom 18.08.1986.

Das abgebaute und rekultivierte Gebiet ist für die forstwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen.

<sup>3</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.6.2 Freizeitzone Chlääbmatte

#### § 23

*Freizeitzone  
Chlääbmatte*

<sup>1</sup>Die Freizeitzone "Chlääbmatte" ist für eine ruhige Erholungsnutzung bestimmt. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dieser Nutzung dienen (Schwimmbad, Liegewiese, Camping).

<sup>2</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

<sup>3</sup>Baugesuche in der Freizeitzone "Chlääbmatte" benötigen die Zustimmung des Kantons.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Ausnützungsziffer

##### § 24

*Untergeschosse*

Räume in Untergeschossen werden bei der Ausnützungsberechnung nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt (Diese Ausnahme gilt nicht für die Berechnung der Gebühren).

#### 4.1.2 Ausnützungszuschlag

##### § 24a

*MINERGIE-Standard*

Für Gebäude die den MINERGIE-P-Standard erfüllen, wird ein Ausnützungszuschlag von +0.05 gewährt. Der Nachweis ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

#### 4.1.3 Weitere Nutzungsziffern

##### § 24b

*Grünflächenziffer*

Sofern nichts anderes bestimmt ist, sollen die Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel, für einen Hochstammbaum werden 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.

## 4.2 Abstände

### 4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

#### § 25

*Abstand gegenüber dem Kulturland*

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

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

### 4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

#### § 26

*Ungleichverteilung der Grenzabstände*

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

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

### 4.2.3 Mehrlängenzuschlag

#### § 27

*Mehrlängenzuschlag*

<sup>1</sup>Beträgt die Fassadenlänge mehr als 20 m, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Fassaden um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

<sup>2</sup>Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzungen verringert werden.

### ~~4.2.4 Grenzabstand von Tiefbauten~~

#### ~~§ 28~~

Aufgehoben durch die Teiländerung mit Genehmigung April 2010

### 4.2.5 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

#### § 29

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten*

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

## 4.2.6 Strassenabstand

### § 30

- Stützmauern*                   <sup>1</sup>Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassenparzellengrenze einzuhalten. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 2 ABauV sinngemäss.
- Böschungen*                   <sup>2</sup>Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeindestrassen gelten die Abstandsvorschriften von § 19 Abs. 3 ABauV sinngemäss.

## 4.2.7 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

### § 31

- Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken*                   <sup>1</sup>Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.
- <sup>2</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.
- <sup>3</sup>Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.
- <sup>4</sup>Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, nicht jedoch zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

### § 32

- Stützmauern*                   Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 50 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.

## 4.3 Arealüberbauung

### § 33

- Zonenzulässigkeit*                   <sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur in den Zonen E2, W2, WH2 und WG2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	E2	W2	WH2	WG2
Minimale NBF	2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Max. AZ	0.45	0.50	0.50	0.50
Max. Gebäudelänge (m)	30	40	40	40

<sup>2</sup>Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

<sup>3</sup>Ausser in der Zone E2 sind Terrassenüberbauungen zugelassen. Bei einer Erschliessung von unten oder von oben dürfen maximal 5 Geschosse, bei einer Erschliessung von unten und oben maximal 7 Geschosse gestaffelt übereinanderliegen. Tritt das Garagengeschoss talseits voll in Erscheinung, ist es bei der Geschosszahl anzurechnen. Die Rücksprünge haben mindestens 4 m zu betragen, die einzelnen Geschosse sind in der Regel auch seitlich zu versetzen. Es dürfen maximal 2 Geschosse übereinanderliegen. Die Gebäudehöhe darf in keinem Schnitt mehr als 8.40 m betragen.

<sup>4</sup>Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Dieser Anteil kann in besonderen Härtefällen, wo die Einbauten wegen der topographischen Verhältnisse einen unzumutbaren Aufwand zur Folge hätten, herabgesetzt werden.

## 4.4 Gewerbe

### § 34

*Gewerbe*

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

<sup>2</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe 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.

## 4.5 Geschosse

### 4.5.1 Untergeschoss

### § 35

*Untergeschoss*

Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von 3 m gestattet.

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Erschliessungsanlagen

##### § 36

*Ein- und Ausfahrten* Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Länge von 4.00 m, gemessen vom Strassen- bzw. Gehwegrand höchstens 8 % und im übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

#### 5.1.2 Strassenbezeichnung, Benützung von Privateigentum

##### § 37

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

*Benützung von Privateigentum* <sup>2</sup>Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen. Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere 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.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 38

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

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



<i>Nebenträume in Mehrfamilienhäusern</i>	<p>Nebenträume in Mehrfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Abstell- oder Vorratsraum mind. 4 m<sup>2</sup> pro Wohnung</li><li>• Bastelraum mind. 15 m<sup>2</sup> pro Haus</li></ul>						
<i>Balkone, Terrassen</i>	<p><sup>2</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung ein Balkon mit folgender Mindestfläche erstellt werden:</p> <table><tr><td>Bis zu 3-Zimmerwohnung</td><td>3.0 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>3 - 4-Zimmerwohnung</td><td>4.5 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>5-Zimmerwohnung und grösser</td><td>6.0 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen. Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 0.90 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.</p>	Bis zu 3-Zimmerwohnung	3.0 m <sup>2</sup>	3 - 4-Zimmerwohnung	4.5 m <sup>2</sup>	5-Zimmerwohnung und grösser	6.0 m <sup>2</sup>
Bis zu 3-Zimmerwohnung	3.0 m <sup>2</sup>						
3 - 4-Zimmerwohnung	4.5 m <sup>2</sup>						
5-Zimmerwohnung und grösser	6.0 m <sup>2</sup>						
<i>Gänge, Treppen</i>	<p><sup>3</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m). Dies gilt nicht für Estrich-, Zugtreppen u.dergl.</p> <p>Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.</p>						

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 42

<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	<p>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.</p>
--	--

## 5.4. Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

#### § 43

<i>Abstellplätze</i>	<p><sup>1</sup>Anzahl und Gestaltung regeln § 56 BauG und § 25 ABauV.</p>
<i>Anordnung der Parkplätze</i>	<p><sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.</p>

<sup>3</sup>In der W2/55 ist die Bewohnerparkierung unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern dies zu einer unverhältnismässigen Mehrbelastung des Bauherren führen würde. Wo immer möglich ist die Parkierung für mehrere Gebäude gemeinsam zu erstellen. Die Besucherparkierung darf oberirdisch erstellt werden.

## 5.4.2 Velos, Kinderwagen

### § 44

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

## 5.4.3 Spielplätze

### § 45

*Spielplätze für Mehrfamilienhäuser* <sup>1</sup>Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup>Die 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 Wohnungen liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

# 6 Schutzvorschriften

## 6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

#### § 46

*Ortsbildschutz* <sup>1</sup>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, Einfriedigungen

<sup>2</sup>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 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

#### § 47

##### *Dachgestaltung*

<sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>In den Zonen E2 und W2, ausgenommen in der Zone WH2 und im Gestaltungsplangebiet (Spittelgasse), sind Flachdächer ausser bei Klein- und Anbauten untersagt. In der Dorfzone gelten die speziellen Bestimmungen von § 7 Abs. 4.

##### *Dachaufbauten*

<sup>3</sup>Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte auf max.  $\frac{1}{3}$  ihrer Fassadenlänge zugelassen.

In der Dorfzone gilt dies nur für  $\frac{1}{4}$  der Fassadenlänge, wobei der einzelne Dachaufbau, als Schlepp- oder Giebelgaube ausgebildet, für sich allein nicht breiter als 3 m sein darf. Dacheinschnitte sind in der Dorfzone nur überdeckt gestattet.

##### *Attikageschosse*

<sup>4</sup>Attikageschosse sind nur in den Zonen WH2, WG2 und G zugelassen.

##### *Anlagen zur Energiegewinnung*

<sup>5</sup>Anlagen zur Energiegewinnung auf Schrägdächern müssen den folgenden gestalterischen Bedingungen entsprechen:

- a) Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden
- b) die Materialien haben sich an den Farbton der Dachhaut anzugleichen
- c) die Konstruktion ist annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen.

### 6.1.3 Aussenraumgestaltung

#### § 48

*Aussenraumgestaltung*

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

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

<sup>3</sup>Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

<sup>4</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### 6.1.4 Materialablagerungen

#### § 49

*Materialablagerungen*

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WG und G bewilligt werden.

<sup>2</sup>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.

### 6.1.5 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

#### § 50

*Gestaltungsaufgaben*

In dem im Bauzonenplan schraffierten Bereich wird betreffend Dachform und -neigung sowie Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung eine besonders sorgfältige Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild verlangt.

#### § 51

*Ruinen, Baulücken*

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

#### § 52

##### *Einwirkungen*

<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.

<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.

### 6.2.2 Lärmschutz

#### § 53

##### *Lärmschutz*

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

## 7 Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 54

##### *Zuständigkeit*

<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.

<sup>2</sup>Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu Fr. 100'000.- kann der Gemeinderat gemäss Geschäfts- und Kompetenzreglement delegieren.

<sup>3</sup>Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat.

<sup>4</sup>Dem Gemeinderat werden Entschiede vorgelegt, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen in der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

<sup>5</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

## **7.2 Gebühren**

### **§ 55**

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

## **7.3 Vollzugsrichtlinien**

### **§ 56**

*Vollzugsrichtlinien* Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

# **8 Schluss- und Übergangsbestimmung**

## **8.1 Aufhebung bisherigen Rechts**

### **§ 57**

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung vom 24.11.1987 aufgehoben.