



**Gemeinde Fahrwangen**

# **Bau- und Nutzungsordnung**

## **(BNO)**

**der  
Gemeinde Fahrwangen**

1997

*<http://www.fahrwangen.ch>*

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	4
1.2 Übergeordnetes Recht	4
<b>2. Raumplanung</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsgrundsätze	5
2.2 Nutzungsplanung	5
2.3 Sondernutzungsplanung	5
2.4 Weitere Planungsinstrumente	5
<b>3. Zonenvorschriften</b>	<b>6</b>
3.1 Bauzonen	6
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	6
3.1.2 Kernzone	7
3.1.3 Wohnzone	8
3.1.4 Mischzone	9
3.1.5 Gewerbezone	9
3.1.6 Zone für öffentliche Bauten	9
3.1.7 Zone für öffentliche Anlagen	10
3.1.8 Weitere Bauzonen	10
3.2 Landwirtschaftszonen	11
3.2.1 Landwirtschaftszone	11
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	11
3.3 Schutzzonen	12
3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland	12
3.3.2 Naturschutzzone im Wald	12
3.4 Überlagerte Schutzzonen	13
3.4.1 Landschaftsschutzzone	13
3.5 Schutzobjekte	13
3.5.1 Naturobjekte	13
3.5.2 Übrige Kulturobjekte	15

	<b>Seite</b>
<b>4. Definitionen</b>	<b>16</b>
4.1 Ausnützung	16
4.1.1 Ausnützungsziffer	16
4.1.2 Gewerbe	16
4.2 Abstände	17
4.2.1 Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände	17
4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	17
4.2.3 Mehrlängenzuschlag	17
4.2.4 Strassenabstand	18
4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern	18
4.3 Arealüberbauung	19
<b>5. Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
5.1 Baureife und Erschliessung	20
5.1.1 Benützung von Privateigentum	20
5.2 Technische Bauvorschriften	20
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	20
5.2.2 Energiesparmassnahmen	21
5.3 Wohnhygiene	21
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	21
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	21
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23
5.4 Ausstattung	23
5.4.1 Abstellplätze	23
5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze	24
5.4.3 Entsorgungsplätze	24
<b>6. Schutzvorschriften</b>	<b>25</b>
6.1 Ortsbild und Denkmalschutz	25
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	25
6.1.2 Dachgestaltung	25
6.1.3 Aussenraumgestaltung	26
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	27

	<b>Seite</b>
6.3 Umweltschutz	27
6.3.1 Einwirkungen	27
6.3.2 Lärmschutz	28
<b>7. Vollzug, Verfahren</b>	<b>29</b>
7.1 Zuständigkeit	29
7.2 Gebühren	29
7.3 Vollzugsrichtlinien	29
7.4 Baubewilligungsverfahren	30
<b>8. Schluss- und Übergangsbestimmung</b>	<b>30</b>
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	30
<b>9. Anhang</b>	<b>31</b>
Skizze Mehrlängenzuschlag	31
<b>Stichwortregister</b>	<b>32-34</b>

## 1. Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

*Inhalt, Geltungs-  
bereich*

<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**

*Siedlungs-  
entwicklung*

Das Ziel der Siedlungsentwicklung in 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 Nutzungsplanung**

#### **§ 4**

*Nutzungspläne*

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### **2.3 Sondernutzungsplanung**

#### **§ 5**

*Sondernutzungs-  
planung*

Die Erschliessung und Überbauung der im Bauzonenplan als 2. Etappen bezeichneten Flächen richten sich nach den §§ 16 ff BauG.

### **2.4 Weitere Planungsinstrumente**

#### **§ 6**

*Weitere Planungs-  
instrumente*

Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Richtpläne, Inventare und dergl. sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und sind für das Grundeigentum nicht verbindlich.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

###### § 7

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

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein                      gross		Mehrlängenzuschlag	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K braun	1.00 x	11.00 m x	16.00 m x	4.00 m x	o	---	III	§ 8
MF-Zone W3	W3 rot	0.60	11.00 m	16.00 m	6.00 m	12.00 m	25.00 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2 orange	0.45	8.00 m	13.00 m	4.00 m	---	15.00 m	II	§ 9
Wohnzone aufgelockert	W1 gelb	0.35	8.00 m	13.00 m	4.00 m	---	15.00 m	II	§ 9
Wohn- + Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	0.65	11.00 m	16.00 m	5.00 m	10.00 m	25.00 m	III	§ 10
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	0.50	8.00 m	13.00 m	4.00 m	---	15.00 m	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	---	11.00 m	16.00 m	6.00 m	---	---	III	§ 11
Gartenzone	Ga graugrün	siehe § 14						II	§ 14
Zone für öffentl. Bauten	öB grau	siehe § 12						II	§ 12
Zone für öffentl. Anlagen	öA grün	siehe § 13						II	§ 13
Landwirtschaftszone	L sepia	siehe § 15/16						III	§ 15/16
Naturschutzzone	NS türkis	siehe § 17/18						---	§ 17/18
Naturschutzzone im Wald	NSW türkis/ grün schraffiert	siehe § 19						---	§ 19
Landwirtschafts-schutzzone	LS schwarz schraffiert	siehe § 20						---	§ 20
Uferschutzstreifen	US olivgrün hell	siehe § 21						---	§ 21

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

<sup>3</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

<sup>5</sup>Zum besseren Verständnis sind im Kulturland- und Bauzonenplan weitere Elemente, die ihre Wirkung auf das Grundeigentum aus andern rechtlichen Festsetzungen erhalten, dargestellt:

Grund- und Quellwasserschutzzonen	schwarz schraffiert
Wald	oliv
Gewässer	hellblau
Wichtige Strassen	weiss

### 3.1.2 Kernzone

#### § 8

##### *Kernzone*

<sup>1</sup>Die Kernzone ist dem Ortsbildschutz unterstellt und charakterisiert durch die vorhandenen Wohnbauten, Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup>Gestattet sind offene und geschlossene Bauweise sowie Grenzbau, sofern sich die Beteiligten gegenseitig ein Anbaurecht gewähren. Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshöhen, Gebäude- und Firsthöhen, Parkplätze und Kinderspielplätze werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter zu wahren.

<sup>3</sup>Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Geschosshöhen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügen.

<sup>4</sup>Von den Richtwerten in Art. 7 BNO darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden. Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl sowie Gestaltung der Vorplätze und Bepflanzung. Die Neigung der Dächer hat 35° bis 45° zu betragen, Flachdächer sind nur an eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet.

<sup>5</sup>Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

<sup>6</sup>Für Bauten in der Kernzone stehen die kommunalen Behörden dem Bauherrn schon vor der Projektbearbeitung als Berater zur Verfügung. Handelt es sich um Bauten und Anlagen in der Umgebung denkmalgeschützter Bauten, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den entsprechend notwendigen Amtsstellen anzustreben. Zu Baugesuchen in der Zone K kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten betr. Einpassung (Ortsbildschutz) einholen.

<sup>7</sup>Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone K im Rahmen des Bundesgesetzes untersagt.

<sup>8</sup>In der Kernzone K sind Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig.

### 3.1.3 Wohnzone

#### § 9

*Wohnzonen W1,  
W2, W3*

<sup>1</sup>Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen.

*Wohnzone W1*

<sup>2</sup>Die Wohnzone W1 aufgelockert liegt im landschaftlich empfindlichen Gebiet. Sie ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

*Wohnzone W2*

<sup>3</sup>Die Wohnzone W2 dicht ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt. Reihenhausbauten können bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden, wobei die Zuschläge in Art. 28 BNO gelten.

*Wohnzone W3*

<sup>4</sup>Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

### 3.1.4 Mischzone

#### § 10

*Wohn- und  
Gewerbebezonen  
WG2, WG3*

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen und Gewerbe.

*Wohn- und  
Gewerbezone  
WG2*

<sup>2</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG2 sind für den Bau von Wohn- und Gewerbebauten, bestehende Landwirtschafts- sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnbauten ohne Gewerbe richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W2.

*Wohn- und  
Gewerbebezonen  
WG3*

<sup>3</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohn und Geschäftsbauten bestimmt.

*Wohn- und  
Gewerbebezonen  
WG2, WG3*

<sup>4</sup>Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.0 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.0 m errichtet werden.

### 3.1.5 Gewerbezone

#### § 11

*Gewerbezone G*

<sup>1</sup>Die Gewerbezone G ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, wobei die Empfindlichkeitsstufe III massgebend ist. Wohnungen für Betriebsinhaber und Hauswarte sind gestattet.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen sowie im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild über Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände und über die farbliche Gestaltung. Eine sinnvolle Durchgrünung im Rahmen einer Grünflächenziffer von 10 % ist anzustreben.

<sup>3</sup>Die Verkehrsanlagen und Parkflächen sind nach den Bedürfnissen zu dimensionieren. Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

### 3.1.6 Zone für öffentliche Bauten

#### § 12

*Zone für öffentliche  
Bauten öB*

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten öB ist für bestehende und zukünftige Bauten im öffentlichen Interesse bestimmt.

<sup>2</sup>Gebäudehöhe, Grenzabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

### 3.1.7 Zone für öffentliche Anlagen

#### § 13

*Zone für öffentliche Anlagen öA*

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Anlagen öA ist für bestehende und zukünftige Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

<sup>2</sup>Hochbauten in dieser Zone sind nur soweit erwünscht, als sie der Bewirtschaftung, Pflege und Benützung der Grünanlagen dienen.

### 3.1.8 Weitere Bauzonen

#### § 14

*Gartenzone Ga*

Die Gartenzone Ga ist eine von Hochbauten freizuhaltende Zone, die der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) dient.

#### § 15

*Ganzes Baugebiet/  
Tierhaltung*

Im ganzen Baugebiet ist im Interesse des gesunden Wohnens die Neueinrichtung von

- Intensivbetrieben der Fleisch- und Eierproduktion
- Zucht- und Asylbetrieben für alle Haustierarten

verboten.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 16

*Landwirtschaftszone*

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

<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 landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 17

*Bauten in der Landwirtschaftszone L*

<sup>1</sup>Für bewohnte Gebäude sind die Vorschriften der Zone W2 massgebend. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt.

<sup>2</sup>Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffenen Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup>Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde möglich sind.

<sup>4</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

##### § 18

*Naturschutzzone  
Kulturland*

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

<sup>2</sup>Die Naturschutzzone ist ausgeschieden, wo die flächenhafte Ausdehnung von Gebieten dies gestattet, der Artenschutz eine zielgerichtete Pflege verlangt oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung Einschränkungen unterworfen ist.

<sup>3</sup>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt von Naturschutzzonen dienen.

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

##### § 19

*Magerwiesen*

<sup>1</sup>Magerwiesen sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

<sup>2</sup>Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

#### 3.3.2 Naturschutzzone Wald

##### § 20

*Naturschutzzone  
Wald*

Naturschutzzonen im Wald bezeichnen Standorte mit Waldbeständen, die sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur auszeichnen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatplan im Naturschutzreglement festgelegt.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### 3.4.1 Landschaftsschutzzone

##### § 21

*Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen, Baumschulen sowie wesentliche Terrainveränderungen sind grundsätzlich verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang ist gewährleistet.

<sup>2</sup>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### 3.5.1 Naturobjekte

##### § 22

*Gewässer und ihre Ufer, Uferschutzzone, Uferschutzstreifen*

<sup>1</sup>Stehende und offen fliessende Gewässer sind in der Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und –vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

<sup>2</sup>Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern. Eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus.

<sup>3</sup>Die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

<sup>4</sup>Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.

<sup>5</sup>Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung wird im Baugebiet eine Uferschutzzone ausgeschrieben. Die Grundstücke innerhalb der Uferschutzzone bleiben Privateigentum, dürfen aber bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht mitgerechnet werden. Eine private Gartennutzung ist gestattet.

<sup>6</sup>Ausserhalb des Baugebietes bezeichnet ein Uferstreifen von 3 – 5 m Breite je nach Topographie die geschützten Ufer. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

<sup>7</sup>Innerhalb der Uferschutzzone und des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

## § 23

*Gehölze, Hecken,  
Waldränder, Hoch-  
stammbäume*

<sup>1</sup>Gehölze und Hecken erfüllen eine landschaftsgliedernde Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz ausserhalb Uferschutzzonen). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Die Neuanpflanzung von Hecken liegt im öffentlichen Interesse. Die Hecken innerhalb der Bauzonen können bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer mitgerechnet werden.

<sup>2</sup>Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Bewilligung durch das Baudepartement.

<sup>3</sup>Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Besonders wertvolle Waldränder sind zu erhalten, die übrigen durch geeignete forstliche Massnahmen zu verbessern. Mittelfristig ist ein stufiger Waldrand mit Mantel und ausgeprägtem Saum (Strauch- und Krautschicht) anzustreben.

<sup>4</sup>Dorfbild und Landschaft von Fahrwegen werden durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich geprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegt im öffentlichen Interesse.

<sup>5</sup>Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz durch Beiträge an die Bewirtschafter.

### 3.5.2 Übrige Kulturobjekte

#### § 24

*Kulturobjekte*

<sup>1</sup>Die im Zonen- und Kulturplan als geschützte Kulturobjekte eingetragenen Bauten dürfen grundsätzlich nicht verändert werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch nur nach Einholung eines Fachgutachtens durch die kantonale Denkmalpflege bzw. der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz bewilligt werden.

<sup>2</sup>Der Richtplatz als geschütztes Kulturobjekt darf grundsätzlich nicht verändert werden und ist gebührend zu unterhalten.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen in seiner unmittelbaren Umgebung können nur nach kant. Fachbegutachtung durch die Denkmalpflege bewilligt werden.

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Ausnützungsziffer

##### § 25

*Ausnützungsziffer*

<sup>1</sup>Räume im Untergeschoss werden nicht angerechnet.

<sup>2</sup>Räume im Dachgeschoss werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup>Für Erdgeschosshallen, welche speziell rollstuhlgängig erschlossen werden, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 10 m<sup>2</sup> pro Hauseingang gewähren.

<sup>4</sup>Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung gewähren.

<sup>5</sup>Abstellräume in den Wohnungen werden nicht angerechnet.

#### 4.1.2 Gewerbe

##### § 26

*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 Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

## 4.2 Abstände

### 4.2.1 Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände

#### §27

*Reduktion der  
Grenzabstände*

<sup>1</sup>Die Reduktion der Grenzabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG darf folgende Minimalwerte nicht unterschreiten, wobei Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten davon ausgenommen sind:

Zone	W1	W2	W3	WG2*	WG3*
Grenzabstand klein	3.00 m	2.50 m	6.00 m	2.50 m	5.00 m
Grenzabstand gross	4.00 m	4.00 m	12.00 m	4.00 m	10.00m

\*Reduktion nur bei reinen Wohnbauten

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen.

### 4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

#### § 28

*Gebäudeabstand  
gegenüber  
bestehenden Bauten*

Wenn auf Nachbargrundstücke 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 Grenzabstand ist einzuhalten.

### 4.2.3 Mehrlängenzuschlag

#### § 29

*Mehrlängen-  
zuschlag*

Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Fassadenrücksprünge können gemäss der Skizze im Anhang 1 abgezogen werden.

#### 4.2.4 Strassenabstand

##### § 30

###### *Stützmauern*

<sup>1</sup>Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Stützmauern beträgt der Abstand 2.00 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.00 m ab Geh oder Radwegrand.

<sup>2</sup>Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

###### *Bäume und lebende Hecken*

<sup>3</sup>Bäume und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1.80 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Geh- und Radwegen ist kein Abstand einzuhalten. Für höhere Bäume und lebende Hecken beträgt der Abstand 2.00 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.00 m ab Geh- oder Radwegrand.

#### 4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern

##### § 31

###### *Einfriedigungen*

<sup>1</sup>Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup>Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

##### § 32

###### *Stützmauern*

<sup>1</sup>Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1 m dürfen gegenüber Privatgrundstücken an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

<sup>2</sup>Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

### 4.3 Arealüberbauung

#### § 33

*Zonenzulässigkeit* <sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3, WG2, WG3, zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximal Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	W1	W2	W3	WG2	WG3
Minimale NBF	2500m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Maximale AZ	0.40	0.50	0.70	0.60	0.75
Maximale Gebäudehöhe	8.00 m	8.00 m	11.00 m	10.00 m	11.00 m
Maximale Firsthöhe	13.00 m	13.00 m	16.00 m	15.00 m	16.00 m

<sup>2</sup>Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) inkl. Dach- und Untergeschoss.

<sup>3</sup>Für Freizeit- Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Bruttogeschossfläche (BGF) inkl. Dach- und Untergeschoss.

<sup>4</sup>Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

## **5. Bauvorschriften**

### **5.1 Baureife und Erschliessung**

#### **5.1.1 Benützung von Privateigentum**

##### **§ 34**

*Benützung von  
Privateigentum*

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

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

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

<sup>4</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### **5.2 Technische Bauvorschriften**

#### **5.2.1 Allgemeine Anforderungen**

##### **§ 35**

*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 überwiegend öffentliche Interessen die erfordern.

## 5.2.2 Energiesparmassnahmen

### § 36

*Energiesparmassnahmen*

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

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnung

#### § 37

*Ausrichtung der Wohnungen*

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

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

#### § 38

*Innenräume  
Belichtung  
Belüftung*

<sup>1</sup>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.8 m<sup>2</sup> zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.50 m.

<sup>2</sup>Für Kochnischen in Kleinwohnungen, für Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

#### § 39

*Raummasse*

<sup>1</sup>Die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.40 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.20 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber auf 8 m<sup>2</sup> eine Höhe von 2.30 m aufweisen.

<sup>2</sup>Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.

#### § 40

*Nebenräume in  
Mehrfamilien-  
häusern*

<sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

<sup>2</sup>Zu jeder Wohnung sind genügend Abstellräume im Keller und im Estrich vorzusehen. Wo ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der entsprechende Platz innerhalb der Wohnung oder auf demselben Geschoss zu schaffen.

Abstellraum: pro Wohnung mindestens 4 m<sup>2</sup> im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung.

Keller: für eine 1-Zimmerwohnung mindestens 4 m<sup>2</sup>, für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich.

#### § 41

*Garten-, Terrassen-  
oder Balkonflächen*

<sup>1</sup>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

*Balkone*

<sup>2</sup>Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

<sup>3</sup>Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 0.90 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm, (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 0.90 m Höhe anzubringen ist.

<sup>4</sup>Verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und dergl. müssen im Brüstungsbereich analog den Wohnbauten gesichert sein.

#### § 42

*Gänge, Treppen*

<sup>1</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und allgemein zugängliche Korridore in Mehrfamilienhäusern beträgt 1.20 m.

<sup>2</sup>Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe und Breite) betragen.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 43

*Bezug der Bauten* Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Abstellplätze

#### § 44

*Anordnung der Abstellplätze* <sup>1</sup>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup>Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

<sup>3</sup>In Hanglagen können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur Strasse beziehungsweise zur Gehweglinie kann auf 2 m reduziert werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht und keine anderen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

#### § 45

*Garagenvorplätze, Zufahrten* <sup>1</sup>Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mindestens eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.00 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

<sup>2</sup>Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 3.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an die Strasse anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

<sup>3</sup>Hartplätze dürfen nicht auf Strassen und Fremdparzellen entwässert werden.

#### § 46

*Veloabstellplätze* Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z. B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dergl.) sind Veloabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

### 5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze

#### § 47

*Spielplätze* <sup>1</sup>Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern gesamthaft mindestens 7 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche resp. der Wohnfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.

*Gemeinschaftsräume* <sup>2</sup>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

### 5.4.3 Entsorgungsplätze

#### § 48

*Entsorgungsplätze* Bei Einfamilienhausüberbauungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Container- und Kompostierplätze zu schaffen.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 49

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

- a) Stellung (Firstichtung),
- 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,
- i) ISOS- Verzeichnis vom Herbst 1988.

<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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigungen 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

##### § 50

*Dachgestaltung* <sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>Sofern in den einzelnen Bauzonen nichts anderes festgelegt ist, wird eine maximale Dachneigung von 60°, unabhängig der Kniestockhöhe, zugelassen.

<sup>3</sup>Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten (ohne Dachflächenfenster) darf höchstens ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Scheunen und Ställe etc. sind dabei nicht mitzurechnen, die Gebäudelänge des Wohnteils ist massgebend.

<sup>4</sup>Dachflächenfenster werden nur im Rahmen und der Verträglichkeit des Ortsbildschutzes durch den Gemeinderat genehmigt. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen mit den Dachflächenfenstern jedoch ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

<sup>5</sup>Brüstungen als Dachrandabschluss bei Flachdächern dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 1.0 m überragen.

### 6.1.3 Aussenraumgestaltung

#### § 51

*Aussenraumgestaltung*

<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.

<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.

#### § 52

*Ruinen, Baulücken*

<sup>1</sup>Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

<sup>2</sup>Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

## 6.2 Natur- und Landschaftsschutz

### § 53

*Natur- und Landschaftsschutz*

<sup>1</sup>Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sowie geologisch seltene Erscheinungen sind im Naturschutz- Inventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

<sup>2</sup>Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümergebunden festgelegt.

<sup>3</sup>Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und –objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/ privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

## 6.3 Umweltschutz

### 6.3.1 Einwirkungen

### § 54

*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.

### **6.3.2 Lärmschutz**

#### **§ 55**

##### *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, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## **7. Vollzug und Verfahren**

### **7.1 Zuständigkeit**

#### **§ 56**

##### *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 Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung /Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entschiede aller Art der Gemeinderat zuständig.

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

<sup>4</sup>Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Natur- und Landschaftskommission ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

### **7.2 Gebühren**

#### **§ 57**

##### *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**

#### **§ 58**

*Vollzugsrichtlinien* Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## 7.4 Bewilligungsverfahren

### § 59

*Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer* Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Grundstückseigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 20 Tagen seit Vertragsabschluss schriftlich Mitteilung zu machen.

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmung

### 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

#### § 60

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. 5. 1994 aufgehoben.

---

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 29. November 1996**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

R. Stotz

F. Fischer

**Genehmigung durch den Grossen Rat**

Aarau, den 16. September 1997

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

sig. M. Pfirter



## STICHWORTREGISTER

	<b>Paragraph</b>	<b>Seite</b>
Allgemeine Anforderungen	35	20
Anordnung der Abstellplätze	44	23
Aufhebung bisherigen Rechts	60	30
Ausnutzungsziffer	25	16
Ausrichtung der Wohnungen	37	21
Aussenraumgestaltung	51	26
Balkone	41	22
Bäume und lebende Hecken	30	18
Bauten in der Landwirtschaftszone L	17	11
Bauzonen	7	6
Benützung von Privateigentum	34	20
Bezug der Bauten	43	23
Dachgestaltung	50	25
Einfriedigungen	31	18
Einwirkungen Umweltschutz	54	27
Energiesparmassnahmen	36	21
Entsorgungsplätze	48	24
Gänge, Treppen	42	22
Garagenvorplätze, Zufahrten	45	23
Garten, Terrassen- oder Balkonflächen	41	22
Gartenzone Ga	14	10
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	28	17

	<b>Paragraph</b>	<b>Seite</b>
Gebührenreglement	57	29
Gehölze, Hecken, Waldränder, Hochstammbäume	23	14
Geltungsbereich	1	4
Gemeinschaftsräume	47	24
Gewässer und ihre Ufer, Uferschutzzone, Uferschutzstreifen	22	13
Gewerbe	26	16
Gewerbezone G	11	9
Handbuch BNR	2	4
Innenräume, Belichtung, Belüftung	38	21
Kernzone	8	7
Kulturobjekte	24	15
Landschaftsschutzzone	21	13
Landwirtschaftszone L	16	11
Lärmschutz	55	28
Magerwiesen	19	21
Mehrlängenzuschlag	29	17
Natur- und Landschaftsschutz	53	27
Naturschutzzone Wald	20	12
Naturschutzzone Kulturland	18	12
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	40	22
Nutzungspläne	4	5
Ortsbildschutz	49	25
Planungsinstrumente	6	5

	<b>Paragraph</b>	<b>Seite</b>
Raummasse	39	21
Reduktion der Grenzabstände	27	17
Ruinen, Baulücken	52	26
Siedlungsentwicklung	3	5
Sondernutzungsplanung	5	5
Spielplätze	47	24
Stützmauern	30, 32	18
Tierhaltung	15	10
Übergeordnetes Recht	2	4
Veloabstellplätze	46	24
Vollzugsrichtlinien	58	29
Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer	59	30
Wohn- und Gewerbezone WG2	10	9
Wohn- und Gewerbezone WG3	10	9
Wohnzone W1	9	8
Wohnzone W2	9	8
Wohnzone W3	9	8
Zone für öffentliche Anlagen öA	13	10
Zone für öffentliche Bauten	12	9
Zonenzulässigkeit	33	19
Zuständigkeit	56	29