

GEMEINDE SIGLISTORF

Bau- und Nutzungsordnung

2013 / 2023

Gesamtrevision beschlossen durch die Gemeindeversammlung: 14.06.2013
Teiländerung Gewässerraum
beschlossen durch die Gemeindeversammlung: 24.11.2023

Der Gemeindeammann:
Sig. Dieter Martin

Die Gemeindegeschreiberin:
Sig. Cornelia Herrmann

Nachführung 2024
(unverbindlich; massgebend sind die unterzeichneten Dokumente)

Die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Siglistorf vom 14. Juni 2013 (genehmigt durch den RR am 6. November 2013) wurde im Rahmen der Teiländerung vom 24. November 2023 (genehmigt durch den GR am 24.11.2023) mit der Ausscheidung der Gewässerräume ergänzt. In der vorliegenden Fassung wurden die neuen Bestimmungen in die BNO integriert.

*neue Bestimmungen Gewässerraum (§ 18a und § 18b)

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	1
2.	Raumplanung	1
3.	Zonenvorschriften	2
3.1.	Bauzone	2
3.2.	Landwirtschaftszone	7
3.3.	Schutzzone	8
3.4.	Überlagerte Schutzzonen	9
3.5.	Schutzobjekte	11
3.6.	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	13
4.	Baubegriffe und Messweisen	13
4.1.	Abstände	13
4.2.	Arealüberbauung	15
4.3.	Störmass von Betrieben	15
4.4.	Nettoladenfläche	15
5.	Bauvorschriften	16
5.1.	Baureife und Erschliessung	16
5.2.	Technische Bauvorschriften	16
5.3.	Wohnhygiene	17

5.4.	Ausstattung von Mehrfamilienhäusern	18
5.5.	Mehrwertausgleich	19
6.	Schutzvorschriften	20
6.1.	Ortsbild- und Denkmalschutz	20
6.2.	Umweltschutz	22
6.3.	Vollzug und Verfahren	23
7.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	23
8.	Anhang	24
8.1.	Objekte mit Volumenschutz	24
8.2.	Objekte mit Substanzschutz	24
8.3.	Kulturobjekte	24

1. Geltungsbereich

§ 1

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

Geltungsbereich

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

Übergeordnetes Recht

²Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen „Belchenstrasse“, „Zentrum“, „Kirchwise“ dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Sondernutzungsplanung

²In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist der haushälterischen Nutzung des Bodens grosse Beachtung zu schenken. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die anzustrebende Einwohnerdichte festlegen.

³Der Gestaltungsplan „Kirchwise“ bezweckt:

- Koordinierte Erschliessung für das Gesamtareal
- Herstellen der Attraktivität für Familien mit Kindern
- Energieeffiziente Bauweise mit Möglichkeit für den Anschluss an einen Wärmeverbund
- Ortsbildlich verträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzone

§ 5

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenübersicht

Bauzonen	Vollgeschosse	Grünflächenziffer (GZ)	traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe Steildach	Gesamthöhe Flachdach	Gebäuelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Zonenvorschriften
Dorfzone D braun	2 (x)	-	7.30 m 7.70 m (x)	-	-	-	5 m (x)	-	-	III	§ 6
Wohnzone W2 orange	2	-	6.80 m 7.20 m	10.30 m / 10.70 m	6.80 m 7.20 m	25 m	4 m	8 m	12 m	II	§ 7
Wohnzone W3 rot	3	-	10.30 m / 10.70 m	13.80 m / 14.20 m	10.30 m / 10.70 m	35 m	6 m	10 m	20 m	II	§ 8
Gewerbezone G violett	o	0.1	8.80 m 9.20 m	-	8.80 m 9.20 m	o	5 m	-	-	III	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE grau	-	-	o	-	-	-	o	o	-	II	§ 10
Grünzone GR grün	-	1	-	-	-	-	-	-	-	III	§ 11

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

³Bei der traufseitigen Fassadenhöhe, Gesamthöhe Steildach und Gesamthöhe Flachdach in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse, wenn das massgebliche Terrain ein Gefälle von 10% und mehr aufweist. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ 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 maximal 4 m aufweisen.

§ 6

¹Die Dorfzone umfasst die schützenswerten alten Dorfteile, in denen die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bauungsstruktur 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.

Dorfzone D

²Nebst 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. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

Verboten sind auch Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons).

Nutzung

³Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

Einfügung

⁴Als Dachaufbauten sind Schleppgauben oder Giebellukarnen zugelassen. Der höchste Punkt der Dachaufbaute muss mindestens 1.00 m unter der Firstlinie liegen (vertikal gemessen). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

Dachgestaltung

⁵Die Fassadengestaltung und deren Farbgebung haben sich in das Ortsbild einzufügen. Frei auskragende, nicht überdachte Balkone sind nicht erlaubt.

Fassadengestaltung

⁶Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

Umgebung

⁷Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der First- und Traufhöhen, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, sowie der Vollgeschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes (vgl. hierzu § 20 BNO) entsprechen.

Umbauten, Ersatzbauten

⁸Sämtliche Gebäudeabbrüche unterstehen dem vorgängigen Bewilligungsverfahren.

Gebäudeabbruch

⁹Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

Beratung

¹⁰Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfzone vor seinem Entscheid zu Lasten des Bauherrn ein fachmännisches Gutachten einholen.

Gutachten

§ 7

¹Die Zone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Zusätzlich sind Kleinwohnungen bis max. 80 m² Bruttogeschossfläche pro Einfamilien- oder Zweifamilienhaus möglich. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z. B. Spielsalons oder ähnliches) sind verboten.

Wohnzone W2

²In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen auch Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden.

³In der im Bauzonenplan schraffierten Fläche dürfen keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen erstellt werden.

§ 8

Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z. B. Spielsalons oder ähnliches) sind verboten.

Wohnzone W3

§ 9

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

Gewerbezone G

²Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnbauten wirken und die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

§ 10

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

**Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE**

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³Das umgebende Gelände ist mittels Bäumen und Sträuchern auf Grund eines Bepflanzungsplanes zu begrünen.

§ 11

¹Die Grünzone dient primär der Siedlungsdurchgrünung innerhalb der Bauzone. In Siglistorf werden die folgenden Grünzonen aus-
geschieden:

Grünzone GR

- Belchenstrasse
- Bühl
- Tägerbach

²Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

³Die Grünzone „Belchenstrasse“ dient dem Schutz der bestehenden Magerwiese und der Erhaltung des ökologischen Korridors entlang der Belchenstrasse sowie der Siedlungsdurchgrünung. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln, Aufforstung, Campieren und Feuer entfachen sind nicht gestattet. Tiefbauten wie Abwasser-, Wasser- und weitere Werkleitungen sind zugelassen, sofern sie für die Erschliessung der angrenzenden Bauzone notwendig sind. Bei Instandstellungsarbeiten dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden.

⁵In der Grünzone „Bühl“ dürfen die an die Wohnzone W2 angrenzenden Flächen bis zur Böschungsoberkante als Gärten genutzt werden. Feste Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung (BauV §49, Abs. 2c) sind entlang der Zufahrtsstrasse nicht gestattet, sondern müssen nördlich davon errichtet werden. Die bestehende Stützmauer darf in-

standgestellt und mittels Natursteinen verlängert werden, dabei darf das Strassenniveau nicht überschritten werden.

Im Böschungsbereich entlang der Dorfstrasse sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln, Aufforstung, Campieren und Feuer entfachen nicht gestattet. Tiefbauten wie Abwasser-, Wasser- und weitere Werkleitungen sind zugelassen, sofern sie für die Erschliessung der angrenzenden Bauzone notwendig sind. Bei Instandstellungsarbeiten dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden.

⁶Die Grünzone „Tägerbach“ dient dem Schutz der bestehenden Wiesenflächen und Hecken und der Erhaltung der Siedlungsdurchgrünung. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln, Aufforstung, sind nicht gestattet. Tiefbauten wie Abwasser-, Wasser- und weitere Werkleitungen sind zugelassen, sofern sie für die Erschliessung der angrenzenden Bauzone notwendig sind. Bei Instandstellungsarbeiten dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden.

⁷Unterhalt und Pflege der Grünzonen ist Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge / privatwirtschaftliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn dies ausserordentliche Umstände erfordern.

§ 12

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

Hochwassergefahrenzone

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

³In der Hochwassergefahrenzone 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten, im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁵In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.2. Landwirtschaftszone

§ 13

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

Landwirtschaftszone

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 14

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3. Schutzzone

§ 15

¹Die Naturschutzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzone im Kulturland

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet.

³In den Naturschutzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Hunde sind innerhalb und am Rande der Naturschutzzone an der Leine zu führen.

⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelb	Artenreiche Heuwiese	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Herbstweide mit Rindern.
Feuchtgebiete	Blau		Keine Düngung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z. B. Weiher, Renaturierungsmaßnahmen). Streuschnitt im Herbst / Winter. Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren. Heuwiese, keine Düngung.
- Streuwiese	S	Riedwiese / Flachmoor	
- Gewässer	G	Laichgebiet / Brutbiotop	
- Pufferzone	P	Kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet	
Fromentalwiese	-	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Erdschnitt. Keine Düngung. Beweidung nur Herbstweide mit Rindern. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Extensive Weide	Gelb-grün W	Artenreiche, extensive Weide (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Keine Düngung. Schonende Beweidung. Kein Säuberungsschnitt.
Hochstamm-Obstbestand mit Streuobstwiese		Artenreiche Wiese bzw. Heuwiese Gemischter Hochstamm-Obstbestand mit breitem Altersspektrum	Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen oder einzelnen Nussbäumen ersetzen. Pflege auf lange Lebensdauer. Einzelne Dürrständer erwünscht. Keine Düngung und keine Dauerweide. Extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern ohne Zufütterung.

3.4. Überlagerte Schutzzone

§ 16

¹Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzone Wald

²Soweit 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.

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Waldgebiete	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Waldgebiet „Buechstock“ Waldgebiet „Fluehalden“ Waldgebiet „Rainhalde / Holi Buech“ Waldgebiet „Baris / Im Hoger“	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
E	Waldgebiet „Stutzgänter“	Eichenwaldreservat	Eichen fördern. Umtriebszeit der Eichen erhöhen (gem. Vereinbarung).

§ 17

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

Landschaftsschutzzone

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³Im Gebiet zwischen Häsler und Hagwis sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den Hochwasserschutz und für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 18

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sollen erhalten bzw. gefördert werden. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen.

Hochstammobstbestand (nur Orientierungsinhalt)

***§ 18a**

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

***§ 18b**

1 Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

3.5. Schutzobjekte

§ 19

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

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Feldgehölze Ufergehölze	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Pufferstreifen	Bei Hecken, ufergehölzen und Waldrändern generell 3 m breit Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante	<ul style="list-style-type: none"> - Nährstoffeinschwemmung in Gewässer / Schutzzone/ Schutzobjekt verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten und naturfernen Tiefbauten nicht zulässig
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe / -gruppe)	grüne(r) Punkt (e)	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen, nach Absprache mit Gemeinderat
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 20

¹Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind die Renovation, Umnutzung und geringfügige Erweiterungen wie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Substanzschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

Gebäude mit Volumenschutz

³Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁵Sind im öffentlichen Interesse (Ortsbildschutz) erhebliche Mehraufwendungen für die Erhaltung von geschützten Bauten notwendig, so kann die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien an die Renovations- und Umbaukosten bewilligen.

Beiträge

§ 21

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Kulturobjekte

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

¹Die Rekultivierungszone bezweckt die Wiederherstellung des Geländes für landwirtschaftliche und ökologische Zwecke.

Rekultivierungszone

²Die Details werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Rekultivierungsplan festgelegt.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1. Abstände

§ 23

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

Abstand gegenüber dem Kulturland

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 24

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

Reduktion und Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände

²In der Wohnzone W2 können die Gebäudeabstände zwischen Hauptgebäuden maximal auf 6.00 m herabgesetzt werden.

§ 25

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

Mehrlängenzuschlag

²Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprungs verringert werden.

Rückspringende Gebäudeteile

§ 26

Für einen Neubau muss dann lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 27

Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 0.50 m aufweisen, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

Grenzabstand von Tiefbauten

§ 28

¹Wenn 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) Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe
0.60 m
Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn
- c) Bäume über 1.80 m Höhe
 - bei angrenzender Fahrbahn 1.00 m
 - bei angrenzendem Trottoir 0.60 m

²Einfriedungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

§ 29

¹Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

²Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 1.80 m sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

Stützmauern

4.2. Arealüberbauung

§ 30

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 und W3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m² beträgt. Bei der Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) ist der Zonencharakter zu wahren. Es ist ein wohlausgewogenes Wohnungssortiment anzubieten, mit der Möglichkeit Alterswohnungen unterbringen zu können.

Arealüberbauungen

²Für die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung gelten die kantonalen Vorschriften.

4.3. Störmass von Betrieben

§ 31

¹Als nicht störend 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.

Gewerbe

²Als 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 oder übermässige ideelle Immissionen (z. B. Spielsalons) verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.4. Nettoladenfläche

§ 32

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

Nettoladenfläche

5. Bauvorschriften

5.1. Baureife und Erschliessung

§ 33

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

Benützung von Privateigentum

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2. Technische Bauvorschriften

§ 34

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

Allgemeine Anforderungen

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

§ 35

¹Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Wärmeverbund besteht und ein Anschluss sinnvoll und zumutbar ist.

Energiesparmassnahmen

§ 36

¹Bei 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
Zufahrten**

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone kann dieses Mass reduziert werden.

³Zur 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.

⁴Zufahrten im Freien dürfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

5.3. Wohnhygiene

§ 37

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

Ausrichtung der Wohnungen

§ 38

¹Für Neubauten gelten folgende Masse:

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf
mind. 5.00 m² Fläche
Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche

(die Fenster müssen direkt ins Freie führen). Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1.50 m zählen nicht zur masgeblichen Bodenfläche.

Dachflächenfenster:

Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum pro Wohnung: mind. 5.00 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4.00 m²
Keller für jedes weitere Zimmer: 1.00 m² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 39

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 Wohnungen und Arbeitsräumen

5.4. Ausstattung von Mehrfamilienhäusern

§ 40

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

Velos, Kinderwagen

§ 41

¹Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

Spielplätze

²Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

Ersatzlösungen

§ 42

¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

Sicherheit im öffentlichen Raum

²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§ 43

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

Container, Kompostplätze

5.5. Mehrwertausgleich

§ 44

¹Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone (Einzonung) zugewiesen, haben die Grundeigentümerin und der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. Davon ausgenommen sind Kompensationen.

²Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswerts der betroffenen Fläche vor und nach der Planungsmassnahme (Einzonung). Vom so errechneten Mehrwert sind 25 % als Ausgleichszahlung geschuldet.

Abgabenhöhe

³Die Abgabe wird gesondert für jede Parzelle zur Zahlung fällig, wenn mit dem durch die neue Zonierung möglich gewordenen Bau begonnen oder das Grundstück verkauft wird.

Fälligkeit

⁴Für die Berechnung des Mehrwerts gelten folgende Grundsätze

Berechnungsgrundsätze

- Bei Verkauf entspricht der Wert nach der Planungsmassnahme dem Verkaufspreis. Die Berechnung des Werts vor der Planungsmassnahme erfolgt nach den Grundsätzen, wie sie für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer gelten.
- Bei Bebauung entspricht der Wert des Grundstücks nach der Planungsmassnahme dem Verkehrswert zur Zeit des Baubeginns (aktueller Wert). Dieser Wert wie auch der Wert vor der Planungsmassnahme werden geschätzt. Ist für den Erwerb des Grundstücks ein höherer Preis bezahlt worden als gemäss Schätzung, kann dieser Betrag eingesetzt werden. Unkosten, die den Wert des Grundstücks erhöht haben (Erschliessung, Gebühren etc.), dürfen abgezogen werden.

⁵Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Baubewilligten Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden oder grundpfandrechtl. gesichert ist, was als Bedingung in die Baubewilligung aufzunehmen ist.

Baubeginn

⁶Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raum- und Siedlungsentwicklung (z.B. Entschädigung auszonender gehorteter Grundstücke) sowie für Erschliessungen zu verwenden.

Zweckgebundenheit der Ausgleichszahlung

6. Schutzvorschriften

6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 45

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

Allgemeine Anforderungen

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 46

¹Dachflächen dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten durchbrochen werden. Einzelne zusätzliche Dachflächenfenster sind erlaubt.

Dachgeschosse

²Dachflächenfenster dürfen bei Dachgeschossen ein Rohlichtmass von höchstens 0.8 m² aufweisen.

§ 47

¹Das 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 (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

²Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

³Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen (Verhältnis max. 2:3) und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

⁴Die Eigentümer von nicht überbauten Grundstücken im Baugebiet haben für den regelmässigen Unterhalt (z. B. Grasschnitt) dieser Areale zu sorgen. Zwischenablagerungen (z. B. Aushub, Bauschutt, Baumaterial und Geräte) sind nur im direkten Zusammenhang mit Bauarbeiten zulässig.

§ 48

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

Materialablagerungen

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

§ 49

Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Die kantonalen Vorgaben sind verbindlich.

Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen

6.2. Umweltschutz

§ 50

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

Einwirkungen

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

³Es sind alle 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.

§ 51

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 Vorbelastungen der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

Lärmschutz

6.3. Vollzug und Verfahren

§ 52

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

Zuständigkeit

²Ist über Einwendungen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einer Richtlinie.

§ 53

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

Gebühren

§ 54

Für die Naturschutzgebiete Grund / Rietwiese (Eigentum Staat Aargau) und Baris / Im Hoger (Eigentum Pro Natura) regelt das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (in Absprache mit Pro Natura) Schutz und Unterhalt.

Naturschutz

7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 55

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bisherigen Rechts

- a) der Bauzonenplan vom 28. November 1997
- b) der Kulturlandplan vom 22. März 1994
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 28. November 1997

§ 56

¹Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.

Inkrafttreten

²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung beurteilt.

Anwendung hängige Baugesuche

8. Anhang

8.1. Objekte mit Volumenschutz

Objekt	Parz.-Nr.	Strasse	Nr.
Bäuerlicher Vielzweckbau	591	Oberdorf	5/17
Bäuerlicher Vielzweckbau	189	Dorfstrasse	11
Bäuerlicher Vielzweckbau	189	Dorfstrasse	12/13
Bäuerlicher Vielzweckbau	189	Dorfstrasse	14
Bäuerlicher Vielzweckbau	166	Dorfstrasse	23
Bäuerlicher Vielzweckbau	164	Dorfstrasse	24/25
Restaurant Löwen	163	Dorfstrasse	28
Bäuerlicher Vielzweckbau	162	Dorfstrasse	37
Bäuerlicher Vielzweckbau	169	Kruggasse	19
Bäuerlicher Vielzweckbau	235	Kruggasse	174
Bäuerlicher Vielzweckbau	165	Kruggasse	22
Bäuerlicher Vielzweckbau	103	Alte Poststrasse	33
Bauernhauszeile	122	Belchenstrasse	41
Bauernhauszeile	121	Belchenstrasse	42/43
Bauernhauszeile	120	Belchenstrasse	44
Bäuerlicher Vielzweckbau	117	Belchenstrasse	48
Bäuerlicher Vielzweckbau	370	Belchenstrasse	50
Bäuerlicher Vielzweckbau	369	Belchenstrasse	51
Bäuerlicher Vielzweckbau	293	Schulhausstrasse	39
Bäuerlicher Vielzweckbau	265	Bachstrasse	61
Bäuerlicher Vielzweckbau	267	Bachstrasse	64
Bäuerlicher Vielzweckbau	290	Bachstrasse	78
Bäuerlicher Vielzweckbau	270	Bachstrasse	65
Bäuerlicher Vielzweckbau	292	Bachstrasse	73
Bäuerlicher Vielzweckbau	272	Lettenstrasse	68/69

8.2. Objekte mit Substanzschutz

Objekt	Parz.-Nr.	Strasse	Nr.	Bemerkungen
Bäuerlicher Vielzweckbau (1885/86)	219	Oberdorf	3	Bauinventar Aargau (SIG 905)
Bäuerlicher Vielzweckbau	125	Belchenstrasse	46	Bauinventar Aargau (SIG 909)
Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	370	Belchenstrasse	50	Bauinventar Aargau (SIG 904)
Fridolinskapelle (1969-1970)	116	Kapellenweg	130	Bauinventar Aargau (SIG 901)
Speicher (1688 / 19. Jh.)	265	Bachstrasse	62	Bauinventar Aargau (SIG 906)
Bauernhauszeile mit Fachwerkspeicher (18./19. Jh.)	291, 565, 566	Bachstrasse	75, 77, 191	Bauinventar Aargau (SIG 903)
Alte Mühle (1855)	299	Bachstrasse	72	Bauinventar Aargau (SIG 902)

8.3. Kulturobjekte

Objekt	Parz.-Nr.	Strasse	Nr.	Bemerkungen
Brunnen (1860/1968)	125	Belchenstrasse	46	Bauinventar Aargau (SIG 908A)
Brunnen (19. Jh./1986)	290	Bachstrasse	78	Bauinventar Aargau (SIG 908B)
Brunnen (1897/1986)	191	Dorfstrasse	14	Bauinventar Aargau (SIG 908C)