



Kanton Aargau
Gemeinde Baldingen



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 1997

Der Gemeindeammann:

11.12.1997

Der Gemeindegemeinder: *T. Z.*

Genehmigt am

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den *30. Juni 1998*

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

S. F.



Gebr. Senn 5415 Obersiggenthal
Ingenieur- und Planungsbüro
Tel. 056 282 31 53
Fax 056 282 45 19

INHALTSVERZEICHNIS

	§	Seite
1.	<i>Geltungsbereich</i>	
	1 Geltungsbereich	4
	2 Übergeordnetes Recht	4
2.	<i>Raumplanung</i>	
	3 Inventare, Grundlagenpläne	4
3.	<i>Zonenvorschriften</i>	
3.1	Bauzonen	
	4 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
	5 Dorfzone D	6/7
	6 Wohnzone W2	7
	7 OE-Zone	7
3.2	Landwirtschaftszone	
	8 Landwirtschaftszone	7
	9 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
	10 Artenreiche Heuwiese	8
3.3	Schutzzonen	
	11 Naturschutzzonen Kulturland	8/9
	12 Naturschutzzonen Wald / Besondere Waldstandorte	9
3.4	Überlagerte Schutzzonen	
	13 Landschaftsschutzzone	10
	14 Hochstammobstbestand	10
3.5	Schutzobjekte	
	15 Naturobjekte	11/12
	16 Kulturobjekte	12
4.	<i>Definitionen</i>	
	17 Gewerbe	12
	18 Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	12/13
	19 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken; Stützmauern	13
	20 Mehrlängenzuschlag; Rückspringende Gebäudeteile	13
	21 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	13
	22 Ungleichverteilung der Grenzabstände	14
	23 Arealüberbauungen	14

§	Seite
5. <i>Bauvorschriften</i>	
24 Benützung von Privateigentum	14
25 Allgemeine Anforderungen	14
26 Energiesparmassnahmen	14
27 Ausrichtung der Wohnungen	15
28 Raummasse / Fenstergrössen / Nebenräume	15
29 Gänge, Treppen	15/16
30 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16
31 Velos, Kinderwagen	16
32 Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten	16
33 Container	16
6. <i>Schutzvorschriften</i>	
34 Schrägdächer: Neigung, Kniestockhöhe	17
35 Aussenraumgestaltung	17
36 Antennen und Parabolspiegel / Sonnenkollektoren	17
37 Einwirkungen	17/18
7. <i>Vollzug und Verfahren</i>	
38 Zuständigkeit	18
39 Gebührenreglement	18
40 Vollzugsrichtlinien	18
8. <i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i>	
41 Aufhebung bisherigen Rechts	18
<i>Anhang I</i>	

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

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

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 bleiben vorbehalten.

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

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

Inventare
Grundlagenpläne

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Max. Gebäude- länge	Max. Gebäudehöhe	Max. First- höhe	Grenzabstand		Mehr- längenzu- schlag ab:	Empfind- lichkeits- stufe
					klein	gross		
Dorfzone D braun	2 ^{3.)}	35 m	8.00/8.40 m ^{5.)}	13.00/13.40 m ^{5.)}	4 m	4 m	16 m	III
Wohnzone W2 orange	2	25 m	7.40/7.80 m	11.40/11.80 m	4 m	8 m	12 m ^{4.)}	II
Zone für öffentliche Bauten und An- lagen OE grün	2	o ^{2.)}	o	o	o	o	-	II

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

³In der Zone D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen

⁴In der Zone W2 wird für die Fassade mit dem grossen Grenzabstand kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

⁵Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse bei Bauten am Hang (vgl. hierzu § 15 ABauV).

§ 5

¹Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Sämtliche Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Hauptsächliche Kriterien sind:

Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatz- und Freiraumgestaltung und Bepflanzung. Das Einholen von Gutachten bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Der Gemeinderat kann ein Leitbild über die Gestaltung der Bauten und Freiräume ausarbeiten lassen.

²Die Dorfzone ist für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten sind zugelassen.

³In der Regel gilt die offene Bauweise. Der Gemeinderat kann die geschlossene Bauweise gestatten oder verlangen, sofern dies im Interesse des Zonenzweckes (Abs. 1) liegt.

⁴Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen. Hauptgebäude haben 2 Vollgeschosse aufzuweisen

⁵Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfanges 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 entsprechen. Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten. Die für den Strassenraum wichtigen Gebäudefluchten werden in einem Sondernutzungsplan mit Gestaltungsbaulinien bestimmt.

⁶Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit annähernd symmetrischer Neigung zugelassen, sie sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken. Es sind Dächer mit 30-45° Neigung gestattet. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

Als Dachaufbauten sind Schleppgauben oder Giebel-lukarnen zugelassen. Der höchste Punkt der Dachaufbaute muss mindestens 1.00 m unter der Firstlinie liegen (vertikal gemessen). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.8 m² (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁷Die Fassadengestaltung und deren Farbgebung hat sich in das Ortsbild einzufügen. Frei auskragende, nicht überdachte Balkone sind nicht erlaubt.

Dorfzone D
Zweck

Nutzung

Bauvorschriften

Baukubus

Umbauten, Ersatzbauten

Dachgestaltung

Fassadengestaltung

⁸Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

Umgebung

⁹Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben bereits vor der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

Baugesuch

Vor Baubeginn ist ein Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

¹⁰Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

Weitere Bestimmung

§ 6

Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. In einem zusammenhängenden Gebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W2

§ 7

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

OE-Zone

²Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 8

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

Landwirtschaftszone

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

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

§ 9

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

Bauten in der Landwirtschaftszone

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen 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.

§ 10

In den artenreichen Heuwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert. Dies wird mit einer eingeschränkten Düngung sowie späterem Heu- und Emdschnitt erreicht. Die entsprechenden Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien nach § 40 festgelegt.

Artenreiche Heuwiese

Untersagt sind Umbruch, Bewässerung, Beweidung (Herbstbeweidung mit Rindern zulässig), die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen.

3.3 Schutzzonen

§ 11

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen
Kulturland

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

³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz § 40 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter.

⁴Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitsanzeiger)	- Heuwiese, keine Düngung - Herbstbeweidung mit Rindern
Feuchtgebiet	blau		- keine Düngung und Beweidung
Streuwiese		- Riedwiese, Feucht- und Nasswiese	- Streuschnitt im Herbst oder Winter
Feuchtstellen im Wald		- Feuchtwaldvegetation	- Periodisches Auslichten, Verbuschung der offenen Flächen vermeiden - Keine Aufforstung

§ 12

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen
Wald
Besondere Waldstandorte

²Die Bestände sind mit standortheimischen Baumarten und, wo möglich, auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Der Altersphase der Baumschicht ist besonders Beachtung zu schenken. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Der Kulturlandplan weist folgende besondere Waldstandorte aus:

- Waldstandort Quellbereich Schlierenbach
- Eichenbestand Vorderrüsch
- Weisstannenbestand südlich Hinterwies
- Waldstandort Chrüzlibachtal, Musital
- Waldstandort Dinggeli Anhöhe

⁴Die als Wald geltenden Feldgehölze sollen einen gebüschreichen Mantel aufweisen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 13

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

Landschafts-
schutzzone

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 8 Abs. 1.

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

§ 14

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sollen erhalten bleiben. Abgehende oder gefällte Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege unterstützen.

Hochstammobst-
bestand

3.5 Schutzobjekte

§ 15

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Bei der Pflege der Hecke "Spornegg" ist deren Bedeutung als Bienenweide besondere Beachtung zu schenken. Nicht standortfremde heimische Gehölze sind mittelfristig zu entfernen
besonderer Waldrand	schraffiert	<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Vorgelagerte Aufforstungen nur aus zwingenden Gründen und wenn der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird
Waldrand	Waldränder allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - im Rahmen der waldbaulichen Planung verjüngen d.h. stufenförmig erhalten bzw. anlegen.
Pufferstreifen	Streifen von 3 m Breite entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern	<ul style="list-style-type: none"> - Nährstoffeinschwämmung in Hecken, Feldgehölzen und Gewässern verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Düngemitteln und diesen gleichgesteuerten Erzeugnissen (Kompost, Klärschlamm usw.) und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Einzelbaum, Baumgruppe	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 Abgang ersetzen mit Bäumen derselben Art oder zumindest vergleichbarer Wuchsform

Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Geologisches Objekt	Symbol	- "Chrüzlibachtal" Charakteristisches Erosionsprofil, im Aargau einmalig in seiner Art - In Erscheinung und Ausmass schützen	- keine Veränderung

§ 16

Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Kulturobjekte

Im einzelnen gelten als Kulturobjekt:

- Wegkreuz Grindelholz
- Brunnen Vorstadt / Grindelholz

4. Definitionen

§ 17

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

Gewerbe

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

§ 18

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

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe | 0.60 m |
| Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn | |
| c) Bäume über 1.80 m Höhe | |
| - bei angrenzender Fahrbahn | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir | 1.00 m |

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

§ 19

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

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

²Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, 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

§ 20

¹Wird die in § 4 festgelegte 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 Rücksprunges verringert werden. (Anhang I)

Rückspringende Gebäudeteile

§ 21

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

§ 22

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

Ungleichverteilung der Grenzabstände

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 23

¹Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'500 m² in der W2 bzw. 3'000 m² in der D beträgt.

Arealüberbauungen

5. Bauvorschriften

§ 24

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

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 25

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, 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 überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 26

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

Energiesparmassnahmen

§ 27

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

§ 28

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse
Fenstergrössen
Nebenräume

Wohn- und Schlafräume

– Raumgrösse:
Wohn- und Schlafräume mind. 10 m²

Raumhöhe:

– Vollgeschoss mind. 2.30 m

– Dachgeschoss mind. 2.30 m
auf mind. 5 m² Fläche

– Kellerräume mind. 2.20 m

Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche
mind. jedoch 0.8 m².
Raumteile mit einer
lichten Höhe von weniger
als 1.50 m zählen nicht zur
massgeblichen Bodenfläche.
(Die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilien-

– häusern Abstellräume/Keller
oder Estriche müssen pro Wohnung
zusammengefasst, folgende
Mindestflächen aufweisen:

– für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 5 m²
– für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

§ 29

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Haupttreppen und -gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern mindestens 90 cm. Für untergeordnete Treppen und Gänge dürfen diese Masse in allen Bauten unterschritten werden.

Gänge, Treppen

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe und Tritttöfnungen dürfen nicht mehr als 0.10 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 30

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

§ 31

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

Velos, Kinderwagen

§ 32

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
Radien

Zufahrten

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

³Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbojen eingebaut werden.

Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen 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 bei der Einmündung Radien von mind. 3.00 m aufzuweisen.

§ 33

Bei Reiheneinfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist ein Containerplatz pro 6 Wohneinheiten vorzusehen. Bei angebrochener Anzahl ist aufzurunden

Container

6. Schutzvorschriften

§ 34

Für Schrägdächer ist in der Regel eine Dachneigung von 20° bis 45° (Dorfzone 30° bis 45°) und eine Kniestockhöhe bis 1.00 m zulässig.

Schrägdächer: Neigung Kniestockhöhe

§ 35

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

Aussenraumgestaltung

²Wer 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.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und innert eines Jahres nach Bauvollendung fertigzustellen..

§ 36

¹Antennen und Parabolspiegel sind so anzubringen, dass keine Beeinträchtigung des Orts- und Quartierbildes entsteht. Der Gemeinderat legt die Standorte von Antennen und Parabolspiegeln, zusammen mit dem Gesuchsteller, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Bedürfnisse von Fall zu Fall fest.

Antennen und Parabolspiegel

²Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.

Sonnenkollektoren

§ 37

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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7. Vollzug und Verfahren

§ 38

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

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

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 39

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

Gebührenreglement

§ 40

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 41

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

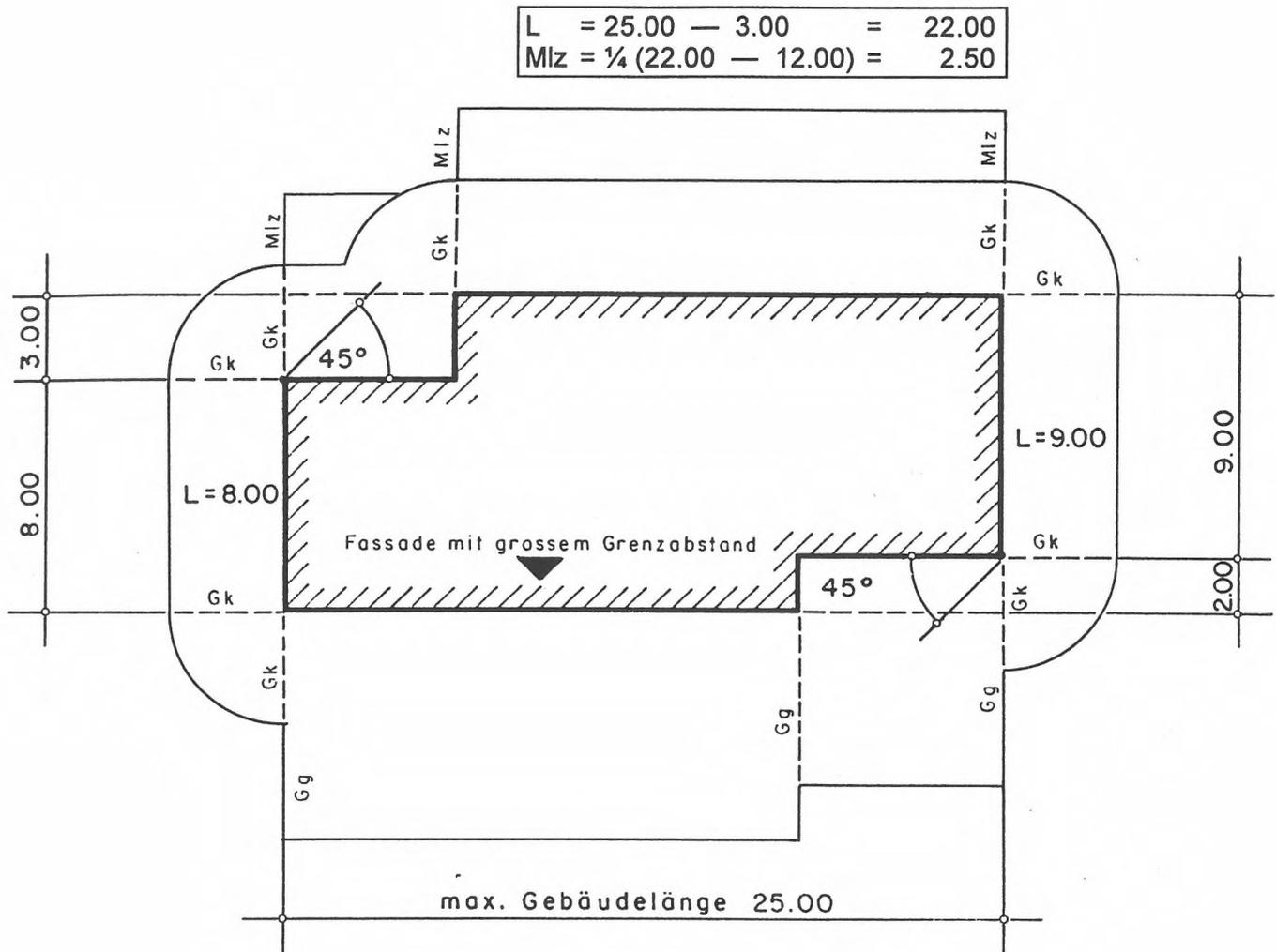
Aufhebung bisherigen Rechts

- a) die Bauordnung vom 24. Juni 1980
- b) die Nutzungsordnung vom 30. März 1994

Anhang I

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2



Für die Fassade mit dem grossen Grenzabstand wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

- Gk = Grenzabstand klein
- Gg = Grenzabstand gross
- L = Für Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge
- Mlz = Mehrlängenzuschlag: $\frac{1}{4}$ von über 12m