



Kanton Aargau  
Gemeinde Rümikon

Baudepartement Kanton Aarga  
Abteilung Raumentwicklung

## BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 4. Juni 2004

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin: *Stv.*

Vom Grossen Rat genehmigt am

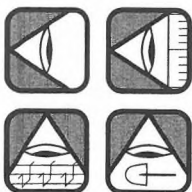
Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den *20. Oktober 2004*

Der Staatsschreiber:

41/1

Juni 2004



# Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Tel. 056 / 296 3000 • Fax 056 / 296 3003 • www.ingsenn.ch • ingsenn@ingsenn.ch

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>§</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><i>Geltungsbereich</i></b>	
	1 Geltungsbereich	4
	2 Übergeordnetes Recht	4
<b>2.</b>	<b><i>Raumplanung</i></b>	
	3 Sondernutzungsplanung	4
	4 Inventare Grundlagenpläne	4
<b>3.</b>	<b><i>Zonenvorschriften</i></b>	
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	
	5 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
	6 Dorfzone D	6/7/8
	7 Wohnzone W2	8/9
	8 Wohn-/Gewerbezone WG2	9
	9 Industriezone I	9/10
	10 Zone für öffentliche Bauten OeB	9/10
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	
	11 Landwirtschaftszone	10
	12 Bauten in der Landwirtschaftszone	10-
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	
	13 Naturschutzzonen Kulturland	11
	14 Naturschutzzonen Wald	12
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	
	15 Landschaftsschutzzone	12
<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	
	16 Naturobjekte	13
	17 Gebäude mit Substanzschutz / Gebäude mit Volumenschutz	14
<b>3.6</b>	<b>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	
	18 Deponiezone	14
<b>4.</b>	<b><i>Definitionen</i></b>	
	19 Freilegung Untergeschoss	15
	20 Gewerbe	15
	21 Mehrlängenzuschlag / Rückspringende Gebäudeteile	15
	22 Ungleichverteilung der Grenzabstände	15
	23 Reduktion Gebäudeabstand	16
	24 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	16
	25 Abstand gegenüber dem Kulturland	16

<b>§</b>	<b>Seite</b>
26 Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	16
27 Reduzierter Waldabstand	17
28 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken	17
29 Arealüberbauungen	17
<b>5.        <i>Bauvorschriften</i></b>	
30 Benützung von Privateigentum	17
31 Allgemeine Anforderungen	18
32 Energiesparmassnahmen	18
33 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	18/19
34 Gänge, Treppen	19
35 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	19
36 Velos, Kinderwagen	19
37 Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten	19/20
38 Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern	20
39 Container, Kompostplätze	20
<b>6.        <i>Schutzvorschriften</i></b>	
40 Ortsbildschutz	20/21
41 Dachgestaltung	21
42 Aussenraumgestaltung	21
43 Materialablagerungen	21/22
44 Antennen und Parabolspiegel	22
45 Einwirkungen	22
46 Lärmschutz	22
<b>7.        <i>Vollzug und Verfahren</i></b>	
47 Zuständigkeit	23
48 Gebührenreglement	23
49 Vollzugsrichtlinien	23
<b>8.        <i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i></b>	
50 Aufhebung bisherigen Rechts	23
<b>Beilage I</b>	



# Bau- und Nutzungsordnung

## 1. Geltungsbereich

### § 1

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

Geltungsbereich

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

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

### § 2

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

Übergeordnetes  
Recht

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

## 2. Raumplanung

### § 3

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

Sondernutzungs-  
planung

### § 4

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und die Grundlagenpläne (z.B. Verkehrsrichtplan, 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

##### § 5

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

Bauzonen	Vollge- schosse	Maximale Gebäude- länge	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängen- zuschlag ab:	Empfind- lichkeits- stufe
					klein	gross		
Dorfzone D braun	2 (x)	25 m (x)	7.80 m (x)	12.00 m (x)	4 m (x)	6 m (x)	-	III
Wohnzone W 2 orange	2	20 m	7.30 m / 7.70 m	11.00 m	4 m	8 m	12 m	II
Wohn-/Gewerbezone WG 2 orange schraffiert	2	35 m	8.50 m / 8.90 m	12.00 m	4 m	8 m	12 m	III
Industriezone I violett	o	o	14.00 m	18.00 m	mind. 6 m	mind. 6 m	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB grau	-	o	o	o	o	-	-	II

<sup>2</sup>Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. 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>Bei den Gebäudehöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang (vgl. hierzu § 15 ABauV).

<sup>4</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>5</sup>In den Zonen D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Die übrigen Geschosse dürfen im Durchschnitt eine Höhe von 3 m aufweisen.



## § 6

<sup>1</sup>Die Dorfzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Misch-Nutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie der bestehenden Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Dorfzone D  
Zweck

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

<sup>2</sup>Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind sowie Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Dienste zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremden Verkehr verursachen, sind untersagt.

Nutzung

Auf dem der Dorfzone zugewiesenen Teil der Parzelle Nr. 1239 ist nur die heute vorhandene Nutzung mit lärmempfindlichen Räumen zulässig. Neue Nutzungen mit lärmempfindlichen Räumen sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass alle lärmempfindlichen Räume ausreichend über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Summe aller Dämpfungen (Abstand, Aspektwinkel-, Hindernisdämpfung usw.) bezogen auf den Quellenwert der Kantonsstrasse K 131 mindestens 18 db(A) beträgt.

<sup>3</sup>Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen und die herkömmliche Bauweise berücksichtigen.

Einfügung,  
Masswerte,  
Bauweise

Bei Neubauten gelten die unter § 5 aufgeführten Masswerte, sofern dadurch nicht die Eingliederung in die bestehende Struktur des betreffenden Quartierbildes beeinträchtigt wird. Bei geringfügigen oder räumlich bedingten Abweichungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Masswerten gestatten.

Es gilt die offene Bauweise. Der Zusammenbau ist zulässig unter der Voraussetzung, dass dadurch das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt.

<sup>4</sup>Bestehende 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 entsprechen (§ 17).

Umbauten,  
Ersatzbauten

Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

<p><sup>5</sup>Die Gemeinde fördert im Rahmen von Bauberatung die Erhaltung und Erneuerung von Gebäuden, Fassaden, Plätzen und Freiräumen.</p>	Beratung
<p><sup>6</sup>Der Gemeinderat kann über Baugesuche für Neubauten und erhebliche Umbauten in der Dorfzone (nach Rücksprache mit dem Baugesuchsteller) vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches Gutachten einholen, in welchem u.a. das Schlussergebnis der Bauberatung und Baubegleitung gemäss Absatz 5 festzuhalten ist.</p>	Gutachten
<p><sup>7</sup>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur auf den Zeitpunkt des Baubeginns eines bewilligten Ersatzprojektes erteilt oder wenn eine Gebäudesanierung nur mit einem unverhältnismässigen Aufwand möglich ist. Durch den Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.</p>	Abbruch
<p><sup>8.1</sup>Dachgestaltung</p>	Detailvorschriften
<p>a) Bei Neubauten sind nur gleichgeneigte Satteldächer von mind. 35° und max. 45° Dachneigung gestattet. Bei Umbauten kann die bestehende Dachform belassen werden. Traufseitig müssen die Dachvorsprünge mind. 80 cm, giebelseitig mind. 25 cm betragen. Abgeschleppte Dächer sind im unteren Drittel der Dachflächen mit einer Mindestneigung von 25° zulässig. Bei An- und Nebenbauten sind allenfalls auch Schrägdächer zulässig.</p> <p>b) Als Bedachungsmaterial sind Ziegel mit gedämpften, unauffälligen Farbtönen zu verwenden. Für Oekonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können auch andere Dachmaterialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.</p> <p>c) Zulässig sind folgende Dachdurchbrüche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lukarnen mit Giebel- oder Schleppehdach nur im 1. Dachgeschoss</li> <li>– Trauflinie darf nicht durchbrochen werden</li> <li>– Kehrfirste</li> <li>– Einzelne Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse von max. 0.8 m<sup>2</sup> und Glasziegel</li> <li>– Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</li> </ul> <p>d) Giebellukarnen und Schleppehgauben unterliegen folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</li> <li>– Schleppehgauben müssen mindestens 20° Neigung aufweisen. Ihre Fronthöhe (Schnittlinienabstand</li> </ul>	



der Dachoberfläche mit der Gaubenfassade) darf 1.20 m nicht übersteigen.

- Giebellukarnen dürfen eine maximale Breite von 1.20 m aufweisen.
- Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.
- Das Bedachungsmaterial hat demjenigen des Hauptdaches zu entsprechen.

#### <sup>8.2</sup>Balkone

Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen.

Erwünscht sind Lauben in Holzkonstruktion mit Holzgeländer (vertikale Lattung). Auf Giebelseiten sind auskragende oder über das Vordach hinausstehende Balkone nicht zulässig.

#### <sup>8.3</sup>Fenster

Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein und Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung. Fensterläden aus Holz sind die Regel.

#### <sup>8.4</sup>Fassaden

Als Materialien sind für Wohnhäuser massive und verputzte Mauern sowie Holz zulässig. Grelle, auffällige Farben sind nicht gestattet.

#### <sup>8.5</sup>Energie

Anlagen zur Gewinnung von Energie dürfen das Dorfbild nicht beeinträchtigen.

#### <sup>8.6</sup>Parkierung / Zufahrten

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen.

<sup>9</sup>Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

Weitere Bestimmung

## § 7

<sup>1</sup>Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten) bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W2

<sup>2</sup>Bauvorhaben in der Wohnzone sind so in die Umgebung einzuordnen, dass sie sich in Gebäudeform und -stellung in die bestehende Siedlungsstruktur einordnen.

<sup>3</sup>Es sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° gestattet. Auch wenn es sich nicht um ein Dachgeschoss handelt, dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie haben von der First- und Trauflinie einen Abstand von 1 m

Dachform und -material



einzuhalten.

<sup>4</sup>Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Bubenwiesen“ darf nur auf Grund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erschlossen und überbaut werden. Auf den Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn das gesamte zusammenhängende Gebiet mit einer Arealüberbauung bebaut wird.

Gestaltungsplanpflicht Gebiet „Bubenwiesen“

## § 8

<sup>1</sup>Die Zone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Wohn- / Gewerbezone WG2

<sup>2</sup>Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass von angrenzenden Strassen und von Gewerbebetrieben so wenig Immissionen wie möglich einwirken.

## § 9

<sup>1</sup>Die Industriezone ist für Bauten der Industrie und Lagerhaltung bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsangehörige, die im Interesse des Betriebes in dessen unmittelbarer Nähe wohnen müssen, gestattet.

Industriezone I

<sup>2</sup>Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudeabmessungen werden unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgesetzt. Die Grundmasse gemäss § 5 BNO sind einzuhalten. Gegenüber benachbarten Zonen sind bezüglich Immissionen deren Bestimmungen massgebend.

<sup>3</sup>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Umgebungsgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festlegt:

Umgebung; Bepflanzung

- Bepflanzung, Bäume, Einfriedigungen
- Anordnung der Autoabstellplätze
- Aussenanlagen und Lagerplätze

## § 10

<sup>1</sup>Zone für öffentliche Bauten OeB ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten, bestimmt.

Zone für öffentliche Bauten OeB

<sup>2</sup>Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt.

<sup>3</sup>Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten (kleiner Grenzabstand,

wenn notwendig mit Mehrlängenzuschlag).

<sup>4</sup>Der Gemeinderat hat bei der Festlegung der Bauweise sicherzustellen, dass sich die Bauten in die Umgebung eingliedern und sich dem Dorfbild anpassen.

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 11

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

Landwirtschaftszone

<sup>2</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

#### § 12

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

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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



### 3.3 Schutzzonen

#### § 13

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

Naturschutzzonen  
Kulturland

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

<sup>3</sup>Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 49 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter.

<sup>4</sup>Im Kulturlandplan werden folgende Naturschutzzonen ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockenstandort	blaugrün (T)	- Böschung und artenreiche Heuwiese hoher Anteil Magerkeitsanzeiger)	- Extensive Nutzung - Heuwiese, nur Herbstbeweidung gestattet - Keine Düngung
Feuchtstandort	blaugrün (F)	- Feucht- und Nasswiesen, Streuland - Schilfröhricht Rheinufer	- keine Düngung und Beweidung, kein Betreten - Streuschnitt im Herbst / Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frünschnitt) - Kein Befahren von Schilf- und Laichplätzen - keine Schädigung oder Gefährdung des Pflanzen- und Tierbestandes

## § 14

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten „Naturschutzzonen im Wald“ dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen  
Wald

<sup>2</sup>Die Nutzungsbestimmungen werden festgelegt

- im öffentlichen Wald durch den Wirtschaftsplan
- im Privatwald durch Pflegeregelung (im Einvernehmen mit Eigentümer, Forstorganen, Gemeinderat).

<sup>3</sup>Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen im Wald aus:

- Waldgebiet „Stockwald
- Waldgebiet „Vorder Scheibenbuck“:

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

## § 15

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

Landschafts-  
schutzzone

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11 Abs. 1. BNO

Nicht gestattet sind insbesondere Folientunnels, die Anpflanzung von Christbaumkulturen sowie der produzierende Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten.

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



### 3.5 Schutzobjekte

#### § 16

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

#### Naturobjekte

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

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölz	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> </ul>
Waldrand		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biologisch wertvolle Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>- keine vorgelagerten Aufforstungen</li> <li>- extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern</li> </ul>
Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Hecken, Ufergehölzen, Trocken- / Feuchtstandorten und Waldrändern generell 3 m breit</li> <li>- Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer / Schutzobjekt verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig</li> </ul>
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum)	Grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehende Bäume: bei Abgang ersetzen, nach Absprache mit Gemeinderat</li> </ul>



## § 17

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan lila bezeichneten und im Anhang aufgeführten Bauten und Objekte stehen wegen ihres kulturhistorischen und / oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit  
Substanzschutz

<sup>2</sup>Die 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 zu achten.

Gebäude mit Volu-  
mensschutz

<sup>3</sup>Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

<sup>4</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

## § 18

Die Deponiezone bezeichnet die Fläche der Gemeindegroberde, die ausschliesslich für Kleinmengen von sauberem Bauschutt und privaten Gartenabraum verwendet werden darf.

Deponiezone

Für andere Materialablagerungen gilt § 43 BNO.



#### 4. Definitionen

##### § 19

Bei Untergeschossen, die nicht als Vollgeschoss gelten, dürfen Abgrabungen im Sinne von § 15, zweiter Satz, ABauV höchstens die Hälfte der Fassadenlänge betragen.

Freilegung  
Untergeschoss

##### § 20

<sup>1</sup>Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen ( z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig.

Gewerbe

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

##### § 21

<sup>1</sup>Wird die in § 5 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

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

Rückspringende  
Gebäudeteile

##### § 22

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

Ungleichverteilung  
der Grenzabstände

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

## § 23

In den Wohnzonen W2 und WG2 können die Gebäudeabstände zwischen Hauptgebäuden auf maximal 4 m herabgesetzt werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern. Im Übrigen gelten § 47 Abs. 2 BauG und § 20 Abs. 3 ABauV.

Reduktion  
Gebäudeabstand

## § 24

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

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

## § 25

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

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

## § 26

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

Bauabstände gegenüber Gemeindefrassen und Privatstrassen

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

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



## § 27

In den im Zonenplan schwarz-strichliniert umrandeten Gebieten kann der ordentliche Waldabstand unterschritten werden. Das Mass der Unterschreitung sowie die örtliche Abgrenzung werden durch Baulinien in kommunalen Erschliessungsplänen mit Waldbaulinien festgelegt.

Reduzierter  
Waldabstand

## § 28

Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

Einfriedigungen  
und Stützmauern  
zwischen privaten  
Grundstücken

<sup>2</sup>Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 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.

## § 29

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2 und WG2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m<sup>2</sup> beträgt.

Arealüberbauungen

<sup>2</sup>Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

Richtlinien Gemein-  
schaftsanlagen,  
Garagierung

## 5. Bauvorschriften

## § 30

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

Benützung von Pri-  
vateigentum

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

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

## § 31

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

Allgemeine Anforderungen

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

## § 32

<sup>1</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden

Energiesparmassnahmen

<sup>2</sup>Die Nutzung erneuerbarer Energie (z.B. Holz-, Sonnen- und Bioenergie, Grundwasser) liegt im öffentlichen Interesse und ist wünschenswert.

## § 33

Für Wohn- und Schlafräume in Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse  
Fenstergrössen  
Nebenräume

- Raumgrösse: mind. 10 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe:
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.30 mauf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der anrechenbaren  
Bodenfläche  
(die Fenster müssen  
direkt ins Freie führen)
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern,  
Abstellraum / Schrankgrundfläche:
  - pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder  
auf dem gleichen Ge-  
schoss wie die Wohnung
- Keller
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuwei-



sen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen unfallsicher gestaltet werden. Die Mindestdiefe hat 1.50 m zu betragen.

Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestflächen aufzuweisen:

- bei 3- und 4 Zimmerwohnungen                      4.5 m<sup>2</sup>
- bei 5-Zimmer und grösseren  
Wohnungen    6.0 m<sup>2</sup>

### § 34

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

Gänge, Treppen

<sup>2</sup>Die Mindesthöhe von Balkonbrüstungen beträgt 1.00 m, diejenige von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländer-/Brüstungsdurchlässe sowie Trittöffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

### § 35

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

### § 36

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

Velos, Kinderwagen

### § 37

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

Garagenvorplätze  
Radien  
Zufahrten

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

<sup>3</sup>Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlamm-sammler mit Tauch-

bogen eingebaut werden.

Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann. Wo immer möglich, sind Abstellplätze als nicht versiegelte Flächen zu erstellen.

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

### § 38

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

Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern

<sup>2</sup>Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

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

Ersatzlösungen

### § 39

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

Container, Kompostplätze

## 6. Schutzvorschriften

### § 40

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

Ortsbildschutz

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



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

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, 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.

### § 41

<sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

<sup>2</sup>Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

### § 42

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

Aussenraumgestaltung

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

<sup>3</sup>Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten.

### § 43

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Zone I bewilligt werden.

Materialablagerungen

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

#### § 44

<sup>1</sup>Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in der Dorfzone bestehende Aussenantennen zu entfernen.

Antennen und  
Parabolspiegel

<sup>2</sup>Sonnenenergiedächer sowie Sonnenkollektoren u. dgl. werden unter Beachtung einer guten Einfügung durch den Gemeinderat von Fall zu Fall bewilligt. In der Dorfzone werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.

Sonnenkollektoren

#### § 45

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

Einwirkungen

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

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

#### § 46

Die Baubewilligungsbehörde kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinn 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.

Lärmschutz



## 7. *Vollzug und Verfahren*

### § 47

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

Zuständigkeit

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

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

### § 48

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

### § 49

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

Vollzugsrichtlinien

## 8. *Schluss- und Übergangsbestimmung*

### § 50

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bisherigen Rechts

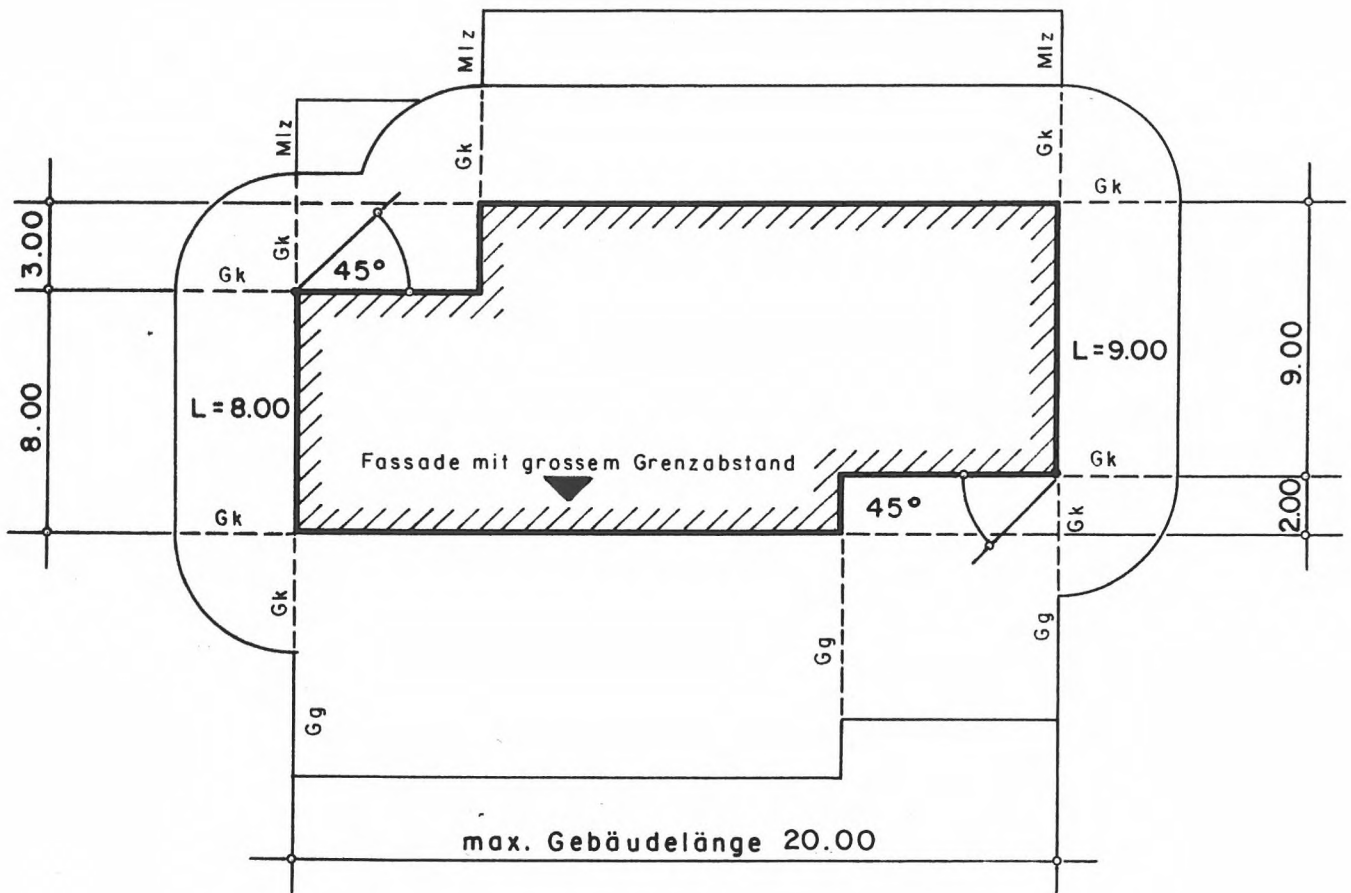
- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. Dezember 1989
- b) der Bauzonenplan vom 15. Dezember 1989 / 18. Dezember 1991

## Beilage I

### Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2

$$L = 20.00 - 3.00 = 17.00$$
$$Mlz = \frac{1}{4} (17.00 - 12.00) = 1.25$$



$$L = 20.00 - 2.00 = 18.00$$
$$Mlz = \frac{1}{4} (18.00 - 12.00) = 1.50$$

Gk = Grenzabstand klein

Gg = Grenzabstand gross

L = Für Mehrlängenzuschlag  
massgebliche Fassadenlänge

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