

Gemeinde Villnachern

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

nachgeführte Bau- und Nutzungsordnung mit folgendem Inhalt:

Bauordnung

Beschluss Gemeindeversammlung: 20. März 1997

Genehmigung Grosse Rat: 3. März 1998

Integration Nutzungsordnung

Beschluss Gemeindeversammlung: 16. Juni 2000

Genehmigung Regierungsrat: 27. Juni 2001

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung - Halden / E2

Beschluss Gemeindeversammlung: 31. Mai 2002

Genehmigung Regierungsrat: 4. September 2002

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2	Übergeordnetes Recht	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
2.1	Planungsgrundsätze	2
2.2	Weitere Planungsinstrumente	3
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1	Bauzonen	4
3.2	Landwirtschaftszonen	8
3.3	Schutzzonen	9
3.4	Überlagerte Schutzzonen	12
3.5	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	12
3.6	Schutzobjekte	13
4. TEIL	DEFINITIONEN	
4.1	Ausnutzung	15
4.2	Gewerbe	15
4.3	Abstände	15
4.4	Arealüberbauung	16
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
5.1	Baureife, Erschliessung	17
5.2	Technische Bauvorschriften	17
5.3	Wohnhygiene	18
5.4	Ausstattung	19
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
6.1	Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz	20
6.2	Umweltschutz	21
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	23
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	23
ANHÄNGE		I – III

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

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

2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Erhaltung einer guten Lebensraumqualität und der Identität des Dorfes,
- der Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die Nutzung und sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen") sowie für die wirtschaftliche Entwicklung,
- der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente (Dorfbach, topografische Gegebenheiten),
- der Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns mit durchmischten Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit usw.) mit haushälterischem Einbezug der bestehenden Bausubstanz,
- der sorgfältigen Gestaltung und Gliederung des Siedlungsgebietes und des Dorfrandes,
- dem Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität, unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Anforderungen,
- der Gestaltung und dem Einbezug der Dorf- und Quartierstrassen ins Siedlungsgefüge mit angemessener Gewährleistung der Mobilität und Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer,
- dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Weitere Planungsinstrumente

§ 4

Kommunale
Richtpläne,
Leitbild

¹ Die Richtpläne und das Leitbild zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw..

² Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

§ 5

Inventare
Grundlagenpläne

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

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
						klein	gross		
Einfami- lienhaus- zone	E2	2	AZ 0.3	7 m	8.50 m	4m	8m	II	§ 7
Wohn- zone 2a	W2a	2	AZ 0.4	7 m	8.50 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohn- zone 2	W2	2	AZ 0.4	7 m	10 m	4 m	8 m	II	§ 7
Mehrfa- milien- hauszone	MF3	3	AZ 0.6	10 m	13.50 m	5 m	10 m	II	§ 7
Dorfzone	D	2*	-	7 m*	-	4 m*	-	III	§ 8
Spezial- zone Annamatt	SP	-	-	-	-	6 m	-	III	§ 9
Zone öff. Bauten + Anlagen	OE	-	-	Festlegung durch Gemeinderat				II	§ 10
Grünzone	GR	-	-	-	-	-	-	II	§ 11

Bauweise ² In allen Bauzonen ist die offene und, mit Ausnahme der E2, ge-
schlossene Bauweise zulässig.

Richtwerte ³ Die mit * bezeichneten Masse gelten als Richtwert für Neubauten.
Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewil-
ligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Abweichungen bei
gewerblichen
Nutzungen ⁴ In der Zone D können gewerblich genutzte Erdgeschosse eine
Geschosshöhe von 4 m aufweisen, sofern dies für ausreichende
Geschosshöhen erforderlich ist und das Ortsbild und die architekto-
nische Qualität der Baute nicht beeinträchtigt werden. Dadurch er-
höhen sich die festgelegten Gebäude- und Firsthöhen um 1.00 m.

Lärmvorbelastung 5 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7

Wohnzonen E2, W2a, W2, MF3 1 Die Wohnzonen E2, W2a, W2 und MF3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.

2 Die E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Im Gebiet Deckerhübel sind nur Flachdächer zulässig.

3 In der W2a und W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gestattet.

4 Die MF3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 8

Dorfzone D 1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl., sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten. Der Abbruch von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, die das Ortsbild wesentlich mitbestimmen, ist nicht gestattet.

2 Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnungen und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe.

3 Bestehende Bauten sollen erhalten und gepflegt werden. Sie können im Rahmen der vorhandenen First- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Baupolizei erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende Geschosshöhen erforderlich ist.

⁴ Neu- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Die wichtigsten Kriterien sind

- die Stellung der Bauten
- die kubische Erscheinung
- die Dachform und Dachneigung
- die Fassadengestaltung, -gliederung
- die Material- und Farbwahl
- die Gestaltung der Vorplätze und Gärten.

⁵ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neubau, Um- und Ausbau. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen.

⁶ Die Dächer von Hauptbauten sind als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 1.00 m. Die Dachneigung beträgt in der Regel 35 - 45°.

⁷ Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind mind. 1 m unterhalb der Firsthöhe anzusetzen und von der Fassade um mindestens 0.50 m zurückzusetzen. Falls es die zweckmässige Belichtung des Dachraumes nicht zulässt, kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten, insbesondere wenn ein genügend grosser Dachvorsprung vorhanden ist. Kleine Dachflächenfenster (bis 0.75 m²) und Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören. Dacheinschnitte und aufgesetzte Sonnenkollektoren sind untersagt.

⁸ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁹ Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäude- und Firsthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt. Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

¹⁰ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, technische Einrichtungen, Terrainveränderungen und dgl.

¹¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Dazu sind Bauvorhaben rechtzeitig, mit Vorteil schon vor dem Bauprojekt, der Gemeinde zu melden.

§ 9

Spezialzone
Annamatt SP

¹ Die Spezialzone Annamatt dient der Ablagerung von Material (Baumaterial, Baumaschinen und dgl.). Hochbauten sind nicht zugelassen. Im weiteren gilt § 40 BNO.

² Die Ablagerungen sind bewilligungspflichtig.

§ 10

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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

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

§ 11

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Erhaltung landschaftlich empfindlicher Gebiete (z.B. Waldabstand), der Erholung, als ökologischer Pufferbereich usw.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Gartenanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12

Landwirtschaftszone LWZ

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

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

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

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ 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 und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Im Schachen, zwischen dem Werdweg und dem Entenhölzli, resp. dem Werdgraben und dem Unterwasserkanal, sind Hochbauten verboten.

§ 14

Rebbauzone RZ

¹ Die Rebzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im weiteren der Erhaltung dieses landschaftsprägenden Elementes. In der Rebzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig. Rebhäuschen, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

Rebhäuschen ³ Eingeschossige Rebhäuschen sind zulässig, wenn sie zur Bewirtschaftung notwendig sind. Sie sind auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach mit Ziegeln aufweisen und sind in bezug auf Gestaltung, Material und Farben gut in die Umgebung einzupassen.

§ 15

Aufforstungszone Die Aufforstungszone ist für künftige, standortgerechte Ersatzaufforstungen bestimmt. Bis zur Aufforstung gelten die Vorschriften von § 12 BNO (Landwirtschaftszone).

3.3 Schutzzonen

§ 16

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, sofern sie nicht den Schutzziele dienen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Beweidung sowie Aufforstung nicht gestattet.

³ Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Förderung der trockengebietstypischen Lebensräume • Artenreiche Magerwiesen; gezielte Verbindung und Vernetzung • Artenreiche Flachmoorgesellschaften (mit Übergängen zu Trespenrasen) 	<ul style="list-style-type: none"> • extensive Bewirtschaftung • keine Beeinträchtigung des charakteristischen Pflanzenbestandes • Verbuschung verhindern • Schaffung von Vernetzungskorridoren • Schnitttermine gemäss Kulturlandplan ab 1. Juli, 1. August oder 1. Oktober (jeweils 1 Schnitt) Das Schnittgut ist abzuführen. Im Rahmen von Bewirtschaftungsvereinbarungen können die Schnitttermine variiert werden. Basis dazu ist der Pflegeplan. • Artenreiche Weiden (W): früheste Bestossung ab 15. Juni Das Weideregime wird im Rahmen von Bewirtschaftungsvereinbarungen geregelt. • Die Pflegemassnahmen für Waldränder, Trockenmauern richten sich nach dem Pflegeplan und können in den Bewirtschaftungsvereinbarungen integriert werden.
Uferschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen • Ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ist extensiv zu bewirtschaften • Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern
Feuchtstandort Gehlimatt	<ul style="list-style-type: none"> • Besonnte Nass- und Feuchstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemässe Bewirtschaftung

§ 17

Naturschutzzone
Wald

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

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

³ Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Zürihölzli/Chalofen NkB teils	<ul style="list-style-type: none"> • Altholzinsel • Orchideenreicher Föhrenwald 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf jegliche Nutzung • Ablauf der Zerfallphase • Periodische Mahd der offenen Teilfläche • Periodisches Freiholzen <p>Die detaillierten Pflegemassnahmen / Nutzungsbeschränkungen richten sich nach dem Bewirtschaftungsvertrag</p>
Schachen Auengebiet kB Auengebiet nB	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemässe Waldbestände • Altholzinsel • Dynamik des Gewässerhaushaltes und von Auenstrukturen (u.a. Seiten- und Altarme. Giessen und Tümpel) • Erhaltung und Förderung der auentypischen Pflanzen und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen • Naturgemässer Auenwald mit Pionier- und Weichhölzern sowie teilweise Eichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der Nadelholzbestände • Nutzen der Zuchtpappeln • Ablauf natürlicher Prozesse, keine Nutzung • Schaffung von differenzierten Lichtverhältnissen im Bereich der Gewässer • Massnahmen zur Auenrenaturierung
Bözberg Südhang NkB	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemässe, standortheimische Artenzusammensetzung • Altholzinsel • Lichte Orchideen-Buchenwälder und Pfeifengras Föhrenwälder 	<ul style="list-style-type: none"> • Altholzinseln: Ablauf natürlicher Prozesse, keine Nutzung, teilweise extensive Nutzung • Lichte Wälder: starke Durchforstung, periodische Mahd von Strauch- und Krautschicht • Übrige Bestände: extensive, nachhaltige Nutzung <p>Detaillierte Hinweise sind dem Pflegeplan zu entnehmen.</p>
Sonnhalde	<ul style="list-style-type: none"> • Orchideenreicher Föhrenwald • Lichter Wald 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Mahd der offenen Teilfläche • Periodisches Freiholzen
Gehlimatt	<ul style="list-style-type: none"> • Besonnte Nass- und Feuchtstellen • Lichter Wald 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodisches Freiholzen • Periodische Mahd der offenen Teilflächen
Buechbach Chalofenbach Rädlibrunnbach	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemässe, viel Alt- und Totholz aufweisende Uferbestockung 	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemässe Bewirtschaftung
Chrüzrüti	<ul style="list-style-type: none"> • Orchideenreicher Föhrenwald 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausholzen des Orchideenstandortes • Periodische Mahd der offenen Teilfläche

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschafts-
schutzzonen

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 (Landwirtschaftszone).

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), Bauten, Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 19

Übergangszone
UeZ

Bis zur Zuordnung einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 20

Spezialzone
Umiker Schache
UM

¹ Die Spezialzone Umiker Schachen dient der Erhaltung und Förderung der auentypischen Pflanzen- und Tierwelt.

² Durch Lenkung der verschiedenen Nutzungen und durch Gestaltungsmaßnahmen sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern.

³ Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Erholung sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Die Zulassung von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 24 RPG.

3.6 Schutzobjekte

§ 21

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude mit Schraffur (vgl. Anhang 1.1) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und somit in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 1.1) sind für das Ortsbild von besonderem Wert und somit in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und an gleicher Stelle mit gleichen Aussenmassen und gleichem Erscheinungsbild wieder aufgebaut werden.

³ Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

⁴ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen, die sich auf geschützte Gebäude beziehen oder sich auf diese auswirken, Fachleute beiziehen.

§ 22

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang 1.1) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 23

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte (vgl. Anhang 1.1) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen
Hecken und Feldgehölz (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufergehölze sowie Bäume innerhalb der Hecke)	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Vernetzungselement • Windschutz • vielfältiger Übergangsbereich • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden/verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) • extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern (mind. 3 m) • durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.
Waldränder		<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) • keine vorgelagerten Aufforstungen • extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Findlinge	<ul style="list-style-type: none"> • erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, sind zu unterlassen
Baumgruppen Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> • siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • freistehenden Baum bei natürlichem Abgang ersetzen

Trockenmauern

³ Die Trockenmauern sind landschaftlich und ökologisch wertvoll. Sie sind nach Möglichkeit im ganzen Gemeindegebiet zu erhalten.

4.1 Ausnützung

§ 24

Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

4.2 Gewerbe

§ 25

Nicht störendes
Gewerbe

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

Mässig störendes
Gewerbe

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

4.3 Abstände

§ 26

Abstände an der
Bauzonengrenze

An der Bauzonengrenze gegenüber dem Kulturland gilt für Hochbauten ein Abstand von 4 m. In Abweichung von § 47, Abs. 2 BauG kann dieser Abstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 27

Ungleichverteilung
der Grenzabstände

1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden.

2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.4 Arealüberbauung

§ 28

Ausnützungszuschlag

1 In den Zonen E2, W2, MF3 sind ab 1500 m² Arealfläche Arealüberbauungen zulässig.

2 Der Gemeinderat legt im Rahmen der Voranfrage den Ausnützungszuschlag (bis max. 15%) fest.

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 29

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 30

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 31

Beschädigte Bauten
und Anlagen

Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert 2 Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

§ 32

Energiespar-
massnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 33

Ausrichtung der
Wohnungen

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

§ 34

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Flächen	mind. 10 m ² (ausgenommen sind Küchen von Kleinwohnungen)
Raumhöhe	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 5 m ² Fläche)
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	
Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller	mind. 4 m ²

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

³ Bei Bauten in der Dorfzone sind in der Regel Gartenflächen und Aussensitzplätze anstelle von Terrassen und Balkonen vorzusehen.

§ 35

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

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.

5.4 Ausstattung

§ 36

Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

² Für Velos und Mofas ist mindestens 1 Abstellplatz pro Zimmer vorzusehen.

§ 37

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässige Spielplätze vorzusehen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Der Gemeinderat kann die Sicherung im Grundbuch verlangen.

§ 38

Abfall- und
Kompostieranlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

² Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung zu reservieren.

6. TEIL SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 39

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

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Gliederung der Baukuben (Staffelung)
- d) Dachform, Dachneigung
- e) Fassadengestaltung
- f) Materialwahl
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

² Der Gemeinderat kann:

- a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes oder von angrenzenden Fassaden, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über die Gestaltung, die Bepflanzung und Möblierung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlichen Umgebungen 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) und die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 40

Material-
ablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen D und Spezialzone Annamatt bewilligt werden.

² 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.

§ 41

Aussenraum-
gestaltung

¹ 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 nötige zu beschränken.

² 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.

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

6.2 Umweltschutz

§ 42

Einwirkungen

¹ 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.

² 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.

³ 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.

§ 43

Lärmschutz

1 Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

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

§ 44

Versickerung und Einleitung in Bäche

1 Sauberes Wasser (Sickerwasser, Grundwasser usw.) ist versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten, wenn die geologischen Verhältnisse es zulassen.

2 Das im Siedlungsgebiet von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten.

3 Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen ausreichende Puffervolumina vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 45

Hilfsorgane des Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat kann eine Baukommission und eine Natur- und Landschaftsschutzkommission/Umweltkommission mit beratender Funktion bestellen.

² Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.

³ Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.

§ 46

Kompetenzdelegation

Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren.

§ 47

Richtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte (z.B. Bözberg Südhang).

Reglemente

² In den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen regelt der Gemeinderat die Einzelheiten, den Vollzug und die Gebühren in entsprechenden Reglementen.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung mit Zonenplan vom 28. Oktober 1980 und die Nutzungsordnung im Kulturland vom 4. Dezember 1986 aufgehoben.

Zusammenstellung der Schutzobjekte

Hecken und Feldgehölze (§ 15)		
Bachhecke	Wallbach	1.1
Feldgehölz über Felsband und gegen das Wäldchen im Hinterbalm	Wallbach	1.2
Gebüschgruppe	Böschung ARA	1.5
Uferbestockung Unterdorf	Dorfbach (Annamatt bis Hauptstrasse)	1.7
Uferbestockung am Bach	Dorfbach (Hauptstrasse bis Gemeindehaus)	1.8
Uferbestockung Vorstadt und Winkel	Dorfbach (Gemeindehaus bis Oberdorf)	1.9
Feldgehölz	Bahnböschung (südlich Bahnlinie)	1.11
Hecken	Bahnböschung (nördlich Haltestelle/Perron)	1.12
Hecke (Trockenmauer)	Schynhalde	1.13
Hecke (Trockenmauer)	Schynhalde	1.14
Baumgruppe	Schynhalde	1.15

Baumgruppen, Einzelbäume (§ 15)		
2 Kastanien / 1 Linde	Letzistrasse	2.1

Gebäude mit Substanzschutz (§ 13 Abs. 1)		
Wohnhaus	Unterdorfstrasse 2 / 6	3.1
Wohnhaus (Liegenschaft Häusermann)	Hauptstrasse 15	3.2
Gasthaus "zum Bären"	Hauptstrasse 13	3.3
Vielzweckbau Schmiede	Hauptstrasse 11	3.4
Vielzweckbau (Liegenschaft Hartmann)	Hauptstrasse 9	3.5
Metzgerei / Restaurant	Hauptstrasse 5 / 7	3.6
Bauernhaus Hartmann	Vorstadt 1	3.7
Wohnhaus (Liegenschaft Hauenstein)	Vorstadt 6	3.11
Schul- und Gemeindehaus	Oberdorfstrasse 2	3.8
ehemaliges Bauernhaus mit Ökonomieteil	Oberdorfstrasse 6a / 6b	3.9
Vielzweckbau	Oberdorfstrasse 16	3.10

Zusammenstellung der Schutzobjekte (Fortsetzung)

Gebäude mit Volumenschutz (§ 13 Abs. 2)		
Vielzweckbau (Liegenschaft Hartmann)	Unterdorfstrasse 1	4.1
Wohnhaus (Liegenschaft Stucki)	Dorfstrasse 2	4.2
Wohnhaus (Liegenschaft Gygli)	Dorfstrasse 1	4.3
Scheune (Liegenschaft Gygli)	Dorfstrasse	4.4
Vielzweckbau (Liegenschaft Hartmann)	Dorfstrasse 3	4.5
Wohnhaus (Liegenschaft Baumann)	Dorfstrasse 9	4.6
Schreinerei Spillmann	Dorfstrasse 18	4.7
Wohnhaus (Liegenschaft Werthmüller)	Dorfstrasse 20	4.8
Vielzweckbau (Liegenschaft Peter)	Dorfstrasse 22	4.9
Wohnhaus (Liegenschaft Düllli)	Hintergasse 7	4.10
Bank / Wohnhaus (eh. Vielzweckbau)	Hintergasse 3 / 5	4.11
Mühlescheune	Vorstadt 10	4.12
Wohnhaus (Liegenschaft Düllli)	Vorstadt 8	4.13
Wohnhaus mit Milchsammelstelle	Oberdorfstrasse 4 (ehemaliges Schulhaus)	4.14
Wohnhaus	Vorstadt 9	4.15
Wohnhaus (Liegenschaft Spillmann)	Oberdorfstrasse 1	4.16
Wohnhaus (Liegenschaft Rüedi)	Oberdorfstrasse 3	4.17
Wohnhaus	Oberdorfstrasse 5 / 7 / 9	4.18
Wohnhaus / Malergeshäft	Oberdorfstrasse 10	4.19
Vielzweckbau (Liegenschaft Sommer)	Oberdorfstrasse 12	4.20
Vielzweckbau	Winkel 1	4.21
Vielzweckbau (Liegenschaft Lerchmüller)	Oberdorfstrasse 14	4.22
Wohnhaus (Liegenschaft Nyffenegger)	Oberdorfstrasse 21	4.23
Vielzweckbau (Liegenschaft Kätter)	Oberdorfstrasse 23	4.24
Vielzweckbau (Liegenschaft Pauli)	Oberdorfstrasse 18	4.25
Vielzweckbau (Liegenschaft Fehlmann)	Oberdorfstrasse 25	4.26
Vielzweckbau (Haus "Blume")	Letzistrasse 1	4.27

Kulturobjekte (§ 14)		
Brunnen	vor Gasthaus "zum Bären"	5.1

Zusammenstellung des Orientierungsinhaltes

Kulturobjekte unter Denkmalschutz		
Ehemalige Untervogtei	Oberdorfstrasse 6	1
Ehemaliges Zehntenhaus	Vorstadt 2	2

Archäologische Fundstellen		
Wallbach	Steunzeitlicher Abri	1
Muracher	Reste eines röm. Gebäudes, ev. Teil eines Gutshofes	2
östlich Muracher	Mit Steinplatten belegtes Strassenstück (ev. römisch)	3
Unterdorf	Lage der ehem. Burg "Lichtenau"	4