



Kanton Aargau
Gemeinde Islisberg

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Gemäss § 15 BauG

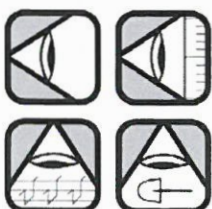
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26.11. 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat am: 12.8.2009

05/78



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

INHALTSVERZEICHNIS

| | § | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1. | <i>Geltungsbereich</i> | |
| | 1 Geltungsbereich | 3 |
| | 2 Übergeordnetes Recht | 3 |
| 2. | <i>Raumplanung</i> | |
| | 3 Sondernutzungsplanung | 3 |
| | 4 Inventare, Grundlagenpläne | 3 |
| 3. | <i>Zonenvorschriften</i> | |
| 3.1 | Bauzonen | |
| | 5 Bauzonenausscheidung (Tabelle) | 4 |
| | 6 Dorfzone D | 5 |
| | 7 Kernzone K | 6 |
| | 8 Wohnzone W2 | 6 |
| | 9 Wohnzone E2 | 6 |
| | 10 OE-Zone | 6 |
| 3.2 | Landwirtschaftszone | |
| | 11 Landwirtschaftszone | 7 |
| | 12 Bauten in der Landwirtschaftszone | 7 |
| 3.3 | Schutzzonen | |
| | 13 Naturschutzzonen Kulturland | 7/8 |
| | 13 ^{bis} Naturschutzzone Wald | 8 |
| 3.4 | Überlagerte Schutzzonen | |
| | 14 Landschaftsschutzzone | 8/9 |
| 3.5 | Schutzobjekte | |
| | 15 Naturobjekte | 9/10 |
| | 15 ^{bis} Gebäude mit Substanzschutz/ Volumenschutz | 10 |
| 4. | <i>Definitionen</i> | |
| | 16 Gewerbe | 11 |
| | 17 Schrägdächer | 11 |
| | 18 Erdregister | 11 |
| | 19 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten | 11 |
| | 20 Ungleichverteilung der Grenzabstände | 11 |
| | 21 Abstand gegenüber dem Kulturland | 11 |

| § | | Seite |
|-----------|---|-------|
| 22 | Mehrlängenzuschlag, Rückspringende Gebäudeteile | 12 |
| 23 | Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen | 12 |
| 24 | Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken; Stützmauern | 13 |
| 25 | Arealüberbauungen | 13 |
| 5. | <i>Bauvorschriften</i> | |
| 26 | Benützung von Privateigentum | 13 |
| 27 | Allgemeine Anforderungen | 13 |
| 28 | Energiesparmassnahmen | 14 |
| 29 | Raummasse / Fenstergrössen / Nebenräume / Balkone | 14 |
| 30 | Gänge, Treppen | 14 |
| 31 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | 15 |
| 32 | Velos, Kinderwagen | 15 |
| 33 | Garagenvorplätze, Zufahrten | 15 |
| 6. | <i>Schutzvorschriften</i> | |
| 34 | Ortsbildschutz | 15/16 |
| 35 | Dachgestaltung | 16 |
| 36 | Aussenraumgestaltung | 16 |
| 37 | Antennen, Parabolspiegel, Sonnenkollektoren | 16 |
| 38 | Einwirkungen | 17 |
| 7. | <i>Vollzug und Verfahren</i> | |
| 39 | Zuständigkeit | 17 |
| 40 | Gebührenreglement | 17 |
| 41 | Vollzugsrichtlinien | 18 |
| 8. | <i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i> | |
| 42 | Aufhebung bisherigen Rechts | 18 |

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 im Bauzonenplan bandiert bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Dieser hat insbesondere die exponierte Situation (Landschaft, Dorfeingang) zu berücksichtigen. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf nicht überschritten werden.

Sondernutzungs-
planung

§ 4

Die Inventare, (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. 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, Grundla-
genpläne

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | Vollge- schosse | Max. Gebäude- länge | Max. Gebäude- höhe | Max. First- höhe | Grenzabstand | | Mehrlän- gen- zuschlag ab: | Empfind- lichkeits- stufe |
|--|--------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|--------|-------------------------------------|---------------------------------|
| | | | | | klein | gross | | |
| Dorfzone D braun | 2(x) | - | - | - | 4 m (x) | o | - | III |
| Kernzone K rot | 2(x) | - | 7.50 m(x) | 12.00m(x) | 4 m(x) | 8 m(x) | - | III |
| Wohnzone W2 orange | 2 | 30 m | 7.50m/ 7.90 m | 11.00m/ 11.40 m | 4 m | 8 m | 16 m | II |
| Wohnzone E2 gelb | 2 | 30 m | 7.50 m/ 7.90 m | 10.50 m 10.90 m | 4 m | 8 m | 16 m | II |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE grau | - | - | o | o | o | o | - | II |

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

³Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang (vgl. hierzu § 15 ABauV).

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6

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

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

Dorfzone D
Zweck

²Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

Nutzung

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

Einfügung

⁴Bestehende 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. Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

Umbauten, Ersatzbauten

⁵Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege des schützenswerten alten Ortsteiles, namentlich in Form einer Beratung der Bauwilligen durch Fachleute. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten mit folgenden Unterlagen dem Gemeinderat zu einem Vorentscheid einzureichen:

Beratung

- Bezeichnung des Baugrundstückes (Parz. Nr., Grundstücksfläche)
- Beschreibung (Skizzen) des beabsichtigten Bauvorhabens
- Angaben über Materialien und ev. Farben
- Art der Benützung und Zweck der Baute
- Raumprogramm für alle ober- und unterirdischen Geschosse

⁶Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfzone vor seiner Entscheidung zu Lasten des Bauherrn ein fachmännisches Gutachten einholen.

Gutachten

⁷Folgende Bauten und Anlagen bedürfen, in Abänderung von § 30 ABauV, einer Baubewilligung:

Weitere Bestimmungen

- Terrainveränderungen
- Stützmauern
- Solareinrichtungen und die dazugehörigen Installationen

§ 7

¹Die Kernzone K ist für ein künftiges Kleinzentrum bestimmt. Zulässig sind Wohnbauten, Läden, Büros und weitere mässig störende Kleingewerbebetriebe.

Kernzone K

²Die Kernzone darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Der Gemeinderat kann auf den Gestaltungsplan verzichten, wenn die ganze Fläche mit einer Arealüberbauung bebaut wird.

Gestaltungsplanpflicht

§ 8

Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Doppelfamilienhäuser, Reihen-Gruppenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser bis je 4 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons) sind verboten.

Wohnzone W2

§ 9

Die Wohnzone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons) sind verboten.

Wohnzone E2

§ 10

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

§ 11

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und produzierender 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.

§ 12

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 wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m für Wohnbauten, 2.00 m für Kleinbauten und 0.50 m für Tiefbauten.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 13

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Magerwiesen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen
Kulturland
Magerwiesen

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Umbruch, Düngung, Beweidung (Herbstbeweidung gestattet), Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind nicht gestattet. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

³Der Nutzungsplan Kulturland weist folgende Magerwiesen auf:

- Armatt (Inv. Nr. 3.1.2)
- Schrammweid (Inv. Nr. 3.1.3)
- Burstmatt (Inv. Nr. 3.1.4)
- Schramm-Lätten (Inv. Nr. 3.1.6)

⁴Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 41 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter.

§ 13^{bis}

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

Naturschutzzone
Wald

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

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan: N

Schutzziel: Naturwaldgemässe Bestockung

Pflegemassnahmen
Nutzungseinschränkungen:

Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 14

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

Landschaftsschutzzone

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 11 Abs. 1. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert

und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Falls die jeweilige Aussiedlung in- nert 10 Jahren ab Genehmigungsdatum dieser Vorlage nicht erstellt ist, wird die Aussparung innerhalb der Landschaftsschutzzone hinfällig.

3.5 Schutzobjekte

§ 15

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

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|--|---------------------------|--|---|
| Hecken | 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 |
| Kleinwälder (Sool, Dornmatt) Waldrand allgemein | oliv/hellgrün schraffiert | <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung stufenförmige Ausbildung - Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> - Keine Beweidung - Biologisch und landschaftlich wertvolle Waldränder mit dichter Saumvegetation sind stufig zu erhalten bzw. anzulegen. Sie sind im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen. - keine vorgelagerten Aufforstungen - naturgemässer Waldbau - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern |

| | | | |
|---|--|--|---|
| Hochstammobstbestand | schrattierte Fläche | - Erhaltung des ornithologisch und landschaftschützerisch sehr wertvollen Obstgartenkranzes Artenreichtum | - abgehende Bäume nach Möglichkeit wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Neupflanzungen erwünscht - Gemeinde unterstützt Pflege, Nutzung und Neupflanzung |
| Pufferstreifen | - Bei Hecken, Ufergehölzen und Waldränder generell 3 m breit - Bei offen fließenden Gewässern 3 m ab Böschungskante | - Nährstoffeinschwämmung in Gewässer/Schutzobjekt verhindern | - Verwendung von Dünger, Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig |
| Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum Baumreihe/ -gruppe) | grüne(r) Punkt(e) | - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement | - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehende Bäume: bei Abgang ersetzen, nach Absprache mit Gemeinderat |
| Geologisches Objekt | rotes Dreieck | - Moränenwälle, seltene geologische Formationen ehemaliger See - in Erscheinung und Ausmass schützen | - keine Veränderung |
| Aussichtspunkt | Symbol mit Richtungsangabe | - Aussicht freihalten | - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen |

§ 15^{bis}

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Substanzschutz

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

Gebäude mit Volumenschutz

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

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen

§ 16

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

§ 17

Schrägdächer müssen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Schrägdächer

§ 18

Erdregister um Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2 m aufweisen.

Erdregister

§ 19

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

§ 20

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.

§ 21

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

Abstand gegenüber dem Kulturland

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 22

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

Mehrlängenzuschlag

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

Rückspringende Gebäudeteile

§ 23

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

Stützmauern über 1.80 m Höhe

- bei angrenzender Fahrbahn
0.60 m plus Rückversetzen ab Mauerkrone um das Mehrmass ihrer Höhe (ab 1.80 m)

- bei angrenzendem Trottoir
Rückversetzung ab Mauerkrone um das Mehrmass Ihrer Höhe (ab 1.80 m)

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

§ 24

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

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

²Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis 1.80 m sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze müssen einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einhalten. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.80 m zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe (ab 1.80 m) weiter von der Grenze zurückversetzt werden.

Stützmauern

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gestellt werden.

§ 25

¹Arealüberbauungen sind in der Zone W2 zulässig.

Arealüberbauungen

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

Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung

5. Bauvorschriften

§ 26

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

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 27

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.

§ 28

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

Energiesparmassnahmen

§ 29

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Balkone

Wohn- und Schlafräume

- Raumgrösse:
 - Wohn- und Schlafräume mind. 10 m²
- in Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten mind. 8 m²

Raumhöhe:

- Vollgeschoss mind. 2.40 m
- Dachgeschoss mind. 2.40 m
auf mind. 5 m² Fläche
- Kellerräume mind. 2.20 m

Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, 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).

Die Unfallsicherheit, insbesondere für Kinder, ist zu gewährleisten. Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 90 cm aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 30

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Haupttreppen und -gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

Gänge, Treppen

²Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe und Trittoffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 31

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

§ 32

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

Velos, Kinderwagen

§ 33

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

Garagenvorplätze, Zufahrten

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

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

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

⁴Zufahrten 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.

6. Schutzvorschriften

§ 34

¹Der 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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialabgaben, 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, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 35

Auch wenn es sich nicht um ein Dachgeschoss handelt, dürfen Dachflächen auf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten durchbrochen werden.

Dachgestaltung

Dacheinschnitte sind in der Dorfzone nicht erlaubt.

§ 36

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 gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁴Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten (max. 1.80 m).

§ 37

¹Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Antennen und Parabolspiegel

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

Sonnenkollektoren

§ 38

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums wie namentlich bei 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

§ 39

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 eine Baukommission/Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entschiede aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 40

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

§ 41

¹Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 42

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bisherigen Rechts

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Dezember 1997.