

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2009

Mitwirkung vom 22. Januar 2010 bis 22. Februar 2010

Öffentliche Auflage vom 22. Januar 2010 bis 22. Februar 2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Juni 2010

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Kathrin Hasler

.....
Helene Stocker

Genehmigungsvermerk:

Juli 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 4 Zonenübersicht	2
	§ 5 Kernzone K	3
	§ 6 Wohnzone A WA	5
	§ 7 Wohnzone B WB	5
	§ 8 Gewerbezone Sagerei GS	5
	§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	5
	§ 10 Grünzone G	5
3.2	Landwirtschaftszonen	6
	§ 11 Landwirtschaftszone	6
	§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	6
3.3	Schutzzonen	6
	§ 13 Naturschutzzonen	6
	§ 14 Magerwiesen (Trockenstandorte)	7
	§ 15 Naturschutzzone im Wald	8
3.4	Überlagerte Schutzzonen	8
	§ 16 Landschaftsschutzzone	8
3.5	Schutzobjekte	8
	§ 17 Naturobjekte	8
3.6	Weitere Zonen	11
	§ 18 Übriges Gebiet	11
4	DEFINITIONEN	11
	§ 19 Gewerbe	11
	§ 20 Abstand gegenüber Kulturland	11
	§ 21 Einfriedigungen / Stützmauern	12
5	BAUVORSCHRIFTEN	12
5.1	Baureife und Erschliessung	12
	§ 22 Hochwassergefahrenzonen	12
	§ 23 Benützung von Privateigentum	13
5.2	Technische Bauvorschriften	14
	§ 24 Allgemeine Anforderungen	14
	§ 25 Energiesparmassnahmen	14
5.3	Wohnhygiene	14
	§ 26 Ausrichtung der Wohnungen	14
	§ 27 Raummasse, Nebenräume, Balkone	14
	§ 28 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	15
5.4	Ausstattung	15
	§ 29 Velos, Kinderwagen	15
	§ 30 Spielplätze	15
	§ 31 Sicherheit im öffentlichen Raum	15
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	16
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	16
	§ 32 Ortsbildschutz	16

§ 33	Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	16
§ 34	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	17
§ 35	Brandruinen	17
§ 36	Baulücken	17
6.2	Umweltschutz	17
§ 37	Einwirkungen	17
§ 38	Lärmschutz	18
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	18
§ 39	Zuständigkeit	18
§ 40	Gebührenreglement	18
§ 41	Vollzugsrichtlinien	18
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	18
§ 42	Aufhebung bisherigen Rechts	18
ANHANG I		20
ANHANG II		21
ANHANG III		22

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), im kantonalen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG), im kantonalen Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Verordnung zum Baugesetz (ABauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

Der Gemeinderat wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K	braun	○	○	○	○	○	III	§5
Wohnzone A	WA	gelb	2	8	11	4	25	II	§6
Wohnzone B	WB	orange	2	8	11	4	30	II	§7
Gewerbezone Sagerei	GS	violett	○	7	10	4	○	III	§8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	grau	○	○	○	○	○	II	§9
Grünzone	G	grün	-	-	-	-	-	-	§10

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

³ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten maximal 50 % der Gebäuelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

§ 5 Kernzone K

Kernzone
K

(vgl. Anhang I)

¹ Die Kernzone K dient der Erhaltung und sinnvollen Erneuerung des alten Dorfkerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie für Landwirtschaft bestimmt.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 32 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

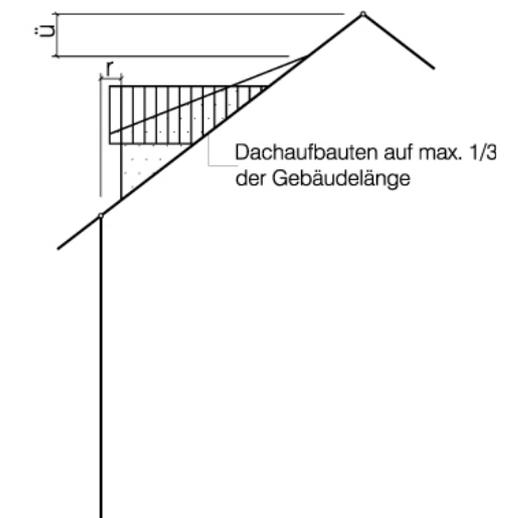
⁵ Fassadenfenster sollen in der Regel hochrechteckig sein. Fenstergruppen sind hochrechteckig anzuordnen.

⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35°- 45°. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁷ Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Gebäudelänge durchbrochen werden.

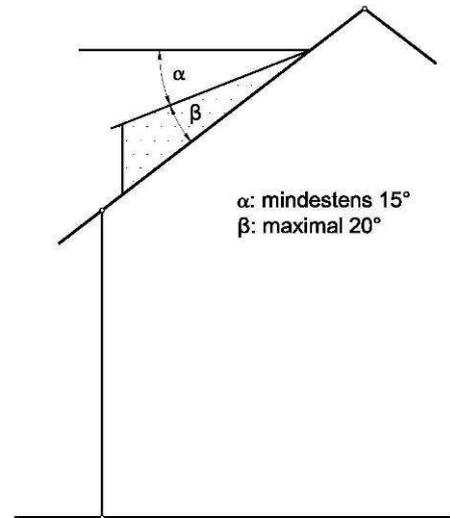
Dachaufbauten sind in Form von Lukarnen (Sattel- oder Schleppdach) und Dachflächenfenstern zulässig:

- Lukarnen sind mindestens 50 cm hinter der Gebäudeflucht zurückzusetzen (r). Der Übergang der Dachhaut der Lukarne in das Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1 m tiefer liegen als dessen First (ü).
- Einzelne Lukarnen dürfen nicht mehr als 1.80 m breit sein (Satteldach) resp. 3 m (Schleppdach). Der seitliche Dachrandabstand muss mindestens 2 m betragen.
- Zwischen einzelnen Lukarnen ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.



ü = Überstand mindestens 1.00 m
r = Rücksprung mindestens 0.50 m

- Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° (Winkel β) geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 15° betragen (Winkel α).
- Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0.6 m^2 (ausnahmsweise bis 0.8 m^2) sind erlaubt. Mehrere Dachfenster sollen wenn möglich gruppiert werden.
- Dachflächenfenster dürfen in keinem Teil näher als 2 m an die Firstlinie, bzw. 1.50 m an die Traufe heranreichen. Der seitliche Dachrandabstand muss mindestens 2 m betragen.



- ⁸ Fassadenrenovierungen, Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Für die Errichtung von Solaranlagen ist zwecks guter Einpassung ein Fachgutachten einzureichen.
- ⁹ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosszahl, umgebaut und erneuert werden.
- ¹⁰ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind quartiertypisch zu gestalten. Als Beurteilungskriterien gelten die Gestaltung von Gärten und Vorplätze, von einheimischen Bäumen und Baumgruppen usw.
- ¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht hinsichtlich Gestaltung und Einpassung bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 6 Wohnzone A WA

Wohnzone A
WA

¹ Die Wohnzone WA dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone WA sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

³ Mit Ausnahme der Dächer auf Klein- und Anbauten nach § 18 ABauV sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 7 Wohnzone B WB

Wohnzone B
WB

¹ Die Wohnzone WB dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone WB sind Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig.

³ Mit Ausnahme der Dächer auf Klein- und Anbauten nach § 18 ABauV sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 8 Gewerbezone Sagerei GS

Gewerbezone
Sagerei
GS

¹ Die Gewerbezone Sagerei GS ist auf die Verarbeitung von Holz beschränkt.

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

³ Bauten müssen sich nach den Kriterien von § 32 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
öBA

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 Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 10 Grünzone G

Grünzone
G

¹ Die Grünzone G dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie dem Uferschutz.

² Die im Bauzonenplan längs dem Möhlinbach bezeichnete Grünzone weist zum Fliessgewässer eine Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzellengrenze auf (gesetzlicher Gewässerabstand).

³ Die Grünzone ist von Bauten freizuhalten. Baumbestände, Hecken oder sonstige das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente sind zu erhalten, bzw. zu ersetzen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 11 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 13 Naturschutzzonen

Naturschutzzonen

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

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

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

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

⁵ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

§ 14 Magerwiesen (Trockenstandorte)

Magerwiesen
(Trockenstandorte)
(vgl. Anhang II)

¹ Magerwiesen (Trockenstandorte) sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), zu erhalten und zu fördern.

² Der Kulturlandplan weist folgende Magerwiesen (Trockenstandorte) aus:

- «Stockenrain»
(Naturschutzinventar Nr. 32)
- «Stockenrain»
(Naturschutzinventar Nr. 42)
- «Maienrain»
(Naturschutzinventar Nr. 46)
mit Einschränkungen gemäss Anhang II

³ Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

⁴ Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), die nicht dem Schutz oder Unterhalt der Magerwiesen dienen, sind verboten.

⁵ Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden (vorbehalten bleibt Abs. 7). Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

⁶ Für bisher beweidete Flächen erfolgt die erste Beweidung ab Juni.

⁷ Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

§ 15 Naturschutzzone im Wald

Naturschutzzone
im Wald

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

² Der Kulturlandplan weist folgende besondere Waldstandorte aus:

- «Schimpleten (Breitlete)»
(Naturschutzinventar Nr. 20)
- «Schimpleten - Höldeli»
(Naturschutzinventar Nr. 43)

³ Soweit 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.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16 Landschaftsschutzzone

Landschafts-
schutzzone

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

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

³ Bestehende 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 (Regenschutzdächer, 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 überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 17 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte (Nassstandorte, Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume, Bachbestockungen) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Nassstandorte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	blau	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes von Amphibien, Libellen und anderen gefährdeten Wasserlebewesen - Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Keine Beeinträchtigung durch Düngung, Beweidung, Bestosung, Drainagen und dergleichen - Streuschnitt ab Mitte September - Das Einfangen, Entnehmen und Aussetzen von Tieren und die fischerliche Nutzung sind nicht gestattet - Die Verlandung der Wasseroberfläche ist periodisch und abschnittsweise im Herbst / Winter durch Entfernen der Wasservegetation aufzuhalten
	Naturschutzinventar Nr.	Objekte	
	2 9 10 11 36 44	«Stockenhalde (Zelg)» «Ischlag» «Ischlag Bächlein» «Ischlag (Hundstall)» «Ischlag (Im Hof)» «Weihergebiet Rieder»	

Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	grüne Heckensignatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden / verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Das Abbrennen oder chemische Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt - Rodung nur mit Bewilligung des Gemeinderates möglich; Ersatz an geeigneter Stelle gilt als Voraussetzung - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Keine Beweidung - Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens - Die von der Hecke beanspruchte Fläche kann entsprechend der festgelegten

<i>Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungsseinschränkungen</i>
			Zone (Grundnutzung) bei der Berechnung der AZ als Grundstücksfläche angerechnet werden.
<i>Hecken, Baumgruppen</i>	<i>Naturschutz- inventar Nr.</i>	<i>Objekte</i>	
	1 3	«Goldbrunnen» «Stockenhalde (Zelg)»	
<i>Feldgehölze</i>	<i>Naturschutz- inventar Nr.</i>	<i>Objekte</i>	
	4 5 6 7 8 12 13 14 15 16 17 18 19 21 22 24 26 27 28 29 30 31 33 34 35 37 38 39 45	«Gunzleten Boden (Grosskopf)» «Bannhag» «Ackermatt» «Egg (Breitlete)» «Kaltenbrunnen (Heuel)» «Eggenloch (Meierhügel)» «Rieder» «Jettetal» «Jettetal» «Eich» «Eich» «Heuel (Kaltenbrunnen)» «Stock» «Gunzleten Graben (Spitz)» «Moosmatt (Hemebül)» «Stockenhalde (Zelg)» «Stockenhalde (Zelg)» «Stockenhalde (Zelg)» «Stockenhalde (Zelg)» «Stockenhalde (Zelg)» «Stockenhalde (Zelg)» «Stockenhalde (Zelg)» «Rieder (Neumatthag)» «Rieder (Neumatthatt)» «Rieder (Riesmatt)» «Rieder» «Widematt» «Müllerrain (Rebmatt)» Zwei Linden auf «Egg»	

Bachbestockungen	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	grüne Heckensignatur	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten - Umbruch nicht zulässig
	Naturschutzinventar Nr.	Objekte	
	40	«Möhlinbach»	

3.6 Weitere Zonen

§ 18 Übriges Gebiet

Übriges Gebiet

¹ Im übrigen Gebiet (weisse Flächen) gelten bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 DEFINITIONEN

§ 19 Gewerbe

Gewerbe

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

² 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, sondern als stark störend.

§ 20 Abstand gegenüber Kulturland

Abstand gegenüber Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m. Dieser kann in Ausnahmefällen auf 2 m reduziert werden.

§ 21 Einfriedigungen / Stützmauern

Einfriedigungen

¹ Einfriedigungen bis 1.20 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Höhere Einfriedigungen haben einen Grenzabstand von 60 cm aufzuweisen, dürfen aber mit der Zustimmung des Nachbarn an oder auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

² Einfriedigungen gegenüber privaten Parzellen und Strassen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

Stützmauern

³ Stützmauern von mehr als 1.80 m Höhe sind abgestuft auszuführen. Der Rücksprung hat mindestens 1 m zu betragen.

⁴ Stützmauern bis 80 cm Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebiets und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung, soweit notwendig mit einem Schutzgeländer, zu versehen.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 22 Hochwassergefahrenzonen

Hochwassergefahrenzonen

(vgl. Anhang III)

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

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

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

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er im Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

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

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

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

§ 23 *Benützung von Privateigentum*

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung 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

§ 24 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material 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.

§ 25 Energiesparmassnahmen

Energiespar-
massnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, 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, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

§ 26 Ausrichtung der Wohnungen

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.

§ 27 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume,
Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum /:
Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 5 m²
für jedes weitere Zimmer 2 m² zusätzlich

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

³ In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 28 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*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

§ 29 *Velos, Kinderwagen*

Velos, Kinderwagen

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

§ 30 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist eine geeignete Spielfläche zu schaffen.

² Spielplätze sind 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.

§ 31 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

*Sicherheit im
öffentlichen Raum*

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

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

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 32 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen in Wohn-, Misch- und Gewerbebezonen:

- 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 auf Kosten der Gesuchsteller 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.

§ 33 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

Antennen /
Parabolspiegel /
Solaranlagen

¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.

§ 34 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) 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.

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 gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 35 Brandruinen

Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 36 Baulücken

Baulücken

Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 37 Einwirkungen

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 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 38 Lärmschutz

Lärmschutz

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

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 39 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 40 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 41 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 42 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 1997

Auftragsnummer	58.01.013
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum	Juli 2010
Druckdatum / -initialen	12.12.2010 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Hellikon\01\013\Planung\BNO\BNO_Hellikon_Genehmigung.doc

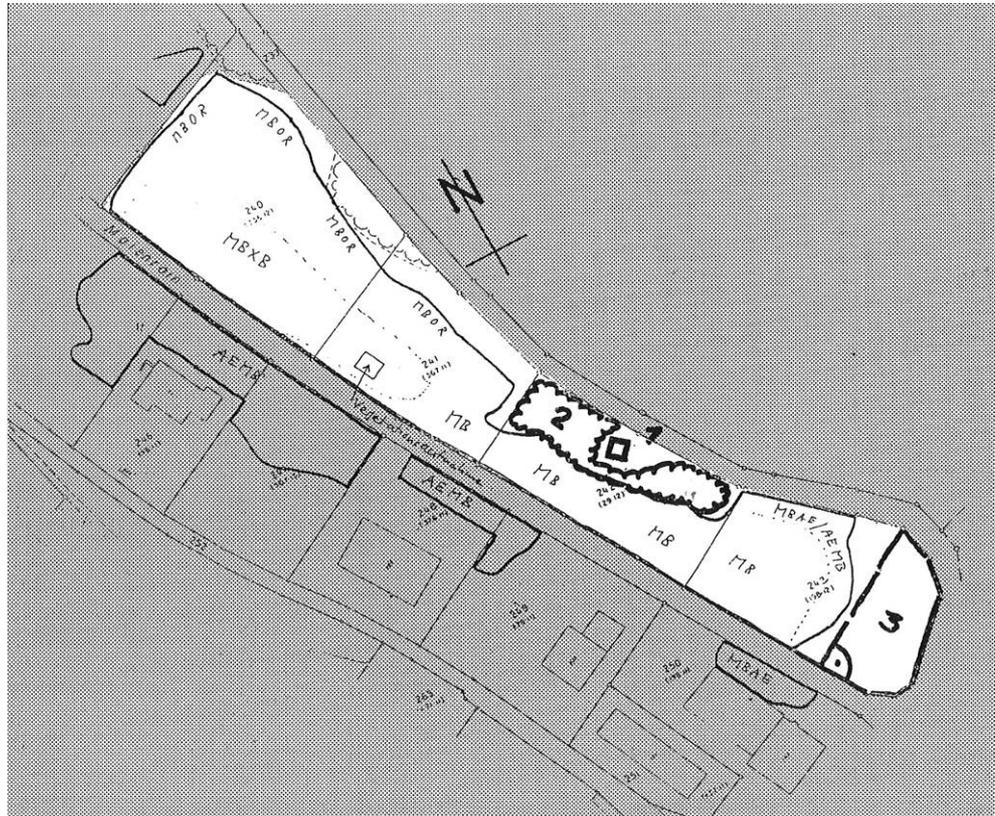
ANHANG I

Schützenswerte
 Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.
Denkmalschutzobjekte				
1	St. Wendelins-Kapelle, 16. Jh.	Hauptstrasse 87	95	259
2	Sebastians-Kapelle, 1696	Chilchgässli 3	67	321
3	Mühle, 1815 (mit älterem Kern)	Bündtenweg 26	90	600
Kurzinventar				
901	Christkatholische Kirche, 1946 - 48	Hauptstrasse 99	202	264
902	Bauernhaus, 1829	Obere Strasse 37	96	245
903	Bauernhaus, frühes 19. Jh.	Obere Strasse 17	135	218
904	Bauernhaus, um 1850	Hauptstrasse 55	101	230
905	Bauernhaus, 1850	Hauptstrasse 64	88	16
906	Ehemaliges Bauernhaus (alter Wohnteil), 1847?	Tempel 1	103	196
907	Bauernhaus, 18. Jh., 1871 (Umbau)	Baumgarten 7	105	194
908	Bauernhaus, 18. Jh.?	Ochsengasse 2	106	193
909	Doppelwohnhaus, 1844	Ochsengasse 15	119	166
910	Gasthaus "Zum Ochsen", spätes 18. Jh. ?, 1831 (Umbau)	Rebmatt 1	111	184
911	Bauernhaus (ehemaliges Wirtshaus und Postbüro), 1842	Ochsengasse 1	24	186
912	Bauernhaus, um 1850	Hauptstrasse 43	22	179
913	Ehemaliges Bauernhaus, 1811	Hauptstrasse 41	19	178
914	Bauernhaus, 1851	Hauptstrasse 34	16	3
915	Bauernhaus, 1859	Hauptstrasse 33	13	174
916	Wohnhaus, um 1850 / 60	Hauptstrasse 31	12	100
917	Doppelbauernhaus, um 1800 / 10	Hauptstrasse 23	8	98
918	Bauernhaus, 1808	Hauptstrasse 21	7	97
919	Bauernhaus, 1785	Hauptstrasse 17, 19	6	96
920	Schopf, 1889	Hauptstrasse	14	85
921	Dorfbrunnen, 1873	Ochsengasse/ Baumgarten		197
922	Bauernhaus, 1804	Schulstrasse 1	81	8
923	Doppelbauernhaus, 1843	Niedermatt 9	26	30
924	Doppelbauernhaus, um 1790?	Schulstrasse 10, 12	29	32
925	Doppelbauernhaus, 1885	Schulstrasse 16	30	35
926	Schulhaus, 1865	Schulstrasse 20	31	289
927	Doppelbauernhaus, 1833, 1847	Oberdorf 12	32	282
928	Ehemalige Hufschmiede und Wagnerei, 1888	Oberdorf 29	63	326

ANHANG II

Trockenstandort
«Maienrain»



Spezielle Einschränkungen

Nutzung als Schnittwiese ohne Beweidung. Vorbehalten bleiben nachfolgende örtliche Festlegungen:

1. Bestandesgarantie für Bienenhaus
2. Hecke: mit der Auflage, die nicht standortgerechten Pflanzen sukzessive aus der Hecke zu entfernen.
3. Gebiet, in dem die zeitweilige Lagerung von Holz aus der Forstnutzung zulässig ist.

ANHANG III

Hochwassergefahren-
zonen

