

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Fragen?

Wenden Sie sich an Bauverwalter Christian Furrer

056 201 40 65 christian.furrer@birmenstorf.ch

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 25. November 2003

Der Gemeindeammann:

Edith Saner

Der Gemeindeschreiber:

Stefan Krucker

Genehmigt vom Grossen Rat am:

11. Januar 2005

Version 11. Januar 2005



5430 Wettingen, Rosenauweg 14, 056 426 93 11
8967 Widen, Bremgartenstrasse 3, 056 640 05 05
e-mail info@gvm-ing.ch
Zertifiziertes Qualitätsmanagement ISO 9001

INHALTSVERZEICHNIS

	§	Seite
1.	<i>Geltungsbereich</i>	
	1 Geltungsbereich	4
	2 Übergeordnetes Recht	4
2.	<i>Raumplanung</i>	
	3 Sondernutzungsplanung	4
3.	<i>Zonenvorschriften</i>	
3.1	Bauzonen	
	4 Bauzonen, Tabelle	5
	5 Wohnzonen generell	6
	6 Einfamilienhauszone E	6
	7 Wohnzone W3	6
	8 Dorfzone D	6
	9 Wohn- und Gewerbezone WG2	7
	10 Gewerbezone generell	8
	11 Gewerbezone Hübel GH	8
	12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	9
	13 Familiengartenzone FG	9
3.2	Landwirtschaftszonen	
	14 Landwirtschaftszone LW	9
	15 Bauten in der Landwirtschaftszone	10
	16 Intensivlandwirtschaftszone IL	10
	17 Rebbauzone R	10
3.3	Schutzzonen	
	18 Naturschutzzonen	11
	19 Naturschutzzone Wald	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	
	20 Landschaftsschutzzone	12
3.5	Schutzobjekte	
	21 Naturobjekte	13
	22 Gebäude mit Substanzschutz	14
	22 Gebäude mit Volumenschutz	14
	23 Kulturobjekte	14
	23 Archäologische Fundstellen	14
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
	24 Materialabbauzone M	15
	25 Spezialzone für Restauffüllung SR	16
	26 Weilerzonen	16
	27 Tennisanlage Äschebach TÄ	18
4.	<i>Definitionen</i>	
4.1	Ausnutzung	
	28 Ausnutzungsziffer	18
4.2	Gewerbe	
	29 Gewerbe in Wohnzonen	18

4.3	Abstände	
	30	Abstand gegenüber dem Kulturland 19
	31	Grenz- und Gebäudeabstand 19
	32	Garagenvorplätze 19
4.4	Besondere Bauformen	
	33	Arealüberbauungen 19
5.	<i>Bauvorschriften</i>	
5.1	Baureife, Erschliessung	
	34	Benennung, Nummerierung 20
		Benützung von Privateigentum 20
5.2	Technische Bauvorschriften	
	35	Allgemeine Anforderungen 20
	36	Energiesparmassnahmen 20
5.3	Wohnhygiene	
	37	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume 21
	38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 21
5.4	Ausstattung	
	39	Velos, Kinderwagen 22
	40	Spielplätze 22
6.	<i>Schutzvorschriften</i>	
6.1	Ortsbild	
	41	Ortsbildschutz 22
	42	Aussenraumgestaltung 23
7.	<i>Vollzug, Verfahren</i>	
	43	Zuständigkeit 23
	44	Gebührenreglement 24
	45	Vollzugsrichtlinien Naturschutz 24
8.	<i>Schluss und Übergangsbestimmung</i>	
	46	Aufhebung bisherigen Rechts 24
9.	<i>Anhang</i>	
9.1	Auflistung der Schutzobjekte	25

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Uebergeordnetes
Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

²Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungs-
planung

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Vorbehalt Mülliger-
Strasse und
Hööndlerweg

²Für die sondernutzungsplanpflichtige Zone bergseits der Mülligerstrasse und des Hööndlerweges ist innert 7 Jahren ab Rechtskraft der revidierten Nutzungsordnung 2003, gestützt auf ein durch die Grundeigentümer einzuleitendes Sondernutzungsplanverfahren, die Erschliessung technisch und finanziell sicherzustellen. Andernfalls leitet der Gemeinderat das Verfahren auf Auszonung ein. Das Ausarbeiten von Sondernutzungsplänen für Teilflächen ist möglich, wenn dadurch nachfolgende Etappen nicht ungünstig beeinflusst werden.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnutzung	Gebäude- höhe	Dachneigung Grad a.T.	max. Gebäude- länge	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe
Einfamilien- hauszone	E gelb	2	0.35				4	-	II
Wohnzone	W2 orange	2	0.45			25	4	8	II
Wohnzone	W3 rot	3	0.60			30	5	10	II
Dorfzone	D braun	2	-		40 - 45 2-gesch. B. 30 - 40 1-gesch. B.		4	8	III
Wohn- & Gewerbezone	WG2 violett- orange schraffiert	2	0.50 falls Gewerbeanteil < 1/3 = 0.45			25	4	8	III
Gewerbebezonen	G violett			10			5	5	III
	blau schraffiert			12			5	5	III
	rot schraffiert			15			5	5	III
Gewerbezone Hübel	GH lila						5	-	III
	violett schraffiert			keine Bauten					
Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	OE grau						5		II III in OE Grund
Familiengarten- zone	FG hellgrün						4		III

²In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 5

Wohnzonen generell ¹Die Wohnzonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 6

Einfamilienhauszone E ¹In der Einfamilienhauszone sind nur freistehende Häuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 7

Wohnzone W3 ¹Die Wohnzonen W3 ist für 3-geschossige Wohnbauten bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 8

Dorfzone D ¹Die Dorfzone dient der Erhaltung des wertvollen, alten Dorfkerns. Sie hat zum Zweck, alte Gebäude und Anlagen mit ihren charakteristischen Merkmalen und ihre Umgebung zu erhalten. Dies sind u.a. Form und Ausbildung von Fenster- und Türöffnungen, Vordächern und anderen Details sowie Baum- und Vorgärten.

²Sie ist bestimmt für Wohnen und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaft.

³Mässig störende Betriebe sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zugelassen.

Eingliederungspflicht ⁴Die Bauten müssen sich bezüglich

- kubischer Erscheinung
- Stellung
- Gliederung der Fassaden
- Dachform und -neigung
- nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien
- und Farbgebung

so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁵Als Dachaufbauten sind niedrige, breite Schleppegauben, hohe schmale Giebellukarnen sowie - in geringer Anzahl - Dachflächenfenster mit einer Lüftungsfläche von max. 0.7 m² gestattet. Andere Belichtungselemente werden von Fall zu Fall beurteilt. Bezüglich der übrigen Details orientieren sie sich an heutigen Bauformen.

⁶Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.

⁷Aussenantennen und Parabolspiegel sind im Rahmen des Bundesrechts untersagt. Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen das Orts-, Strassen und Quartierbild nicht beeinträchtigen.

Freiräume ⁸Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten, Vorplätze und Bäume sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁹Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung durch Sachverständige. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 9

Wohn- und Gewerbezone WG2 ¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

²Für Bauten, die weniger als 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mit Gewerbe belegen, gelten die Vorschriften der W2.

§ 10

Gewerbebezonen
generell

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

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

³Die mit Gebäuden überbaute Fläche darf 60% der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Bei Bauten über 50 m Länge sind die Fassaden so zu gliedern, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist.

⁴Ein Anteil von 15% der Grundstücksfläche muss als Grünfläche vorgesehen und bepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁵Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 8 m einzuhalten.

§ 11

Gewerbezone Hübel
GH

¹Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die generellen Vorschriften für die Gewerbezone gemäss § 10.

²Die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden beträgt maximal 7 m und darf dabei die Kote 396 m üM nicht übersteigen. Unter der gleichen Bedingung können Maschinen und Materialien bis zu einer Höhe von 5 m gelagert werden.

³Der Abstand von Bauten und gelagerten Materialien hat gegenüber der Zonengrenze minimal 8 m zu betragen.

⁴Entlang der gesamten Zonengrenze ist ein blickdichter Baum- und Sträuchergürtel mit einheimischen Pflanzen anzulegen und beizubehalten.

violett schraffierter
Teil

⁵Dieses Gebiet dient der Nutzung als ungedeckter, unversiegelter Lagerplatz für nicht wassergefährdende Materialien. Die dort gelagerten Maschinen, Materialien dürfen eine Höhe von 5 m und eine Kote von 396 m üM nicht überragen.

§ 12

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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

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

§ 13

Familiengartenzone
FG

¹Die Familiengartenzone dient der gartenbaulichen Nutzung.

²Der Gemeinderat kann Kleinbauten, welche eine überdachte Fläche (Bauten inkl. Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen) von 10 m² nicht übersteigen, bewilligen.

³Der Gemeinderat erlässt die Detailaufteilung der einzelnen, dieser Zone zugeordneten Flächen. Er kann dies auch einer Körperschaft (z.B. Familiengartenverein) übertragen.

3.2 Landwirtschaftszonen**§ 14**

Landwirtschaftszone
LW

¹Die Landwirtschaftszone ist für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne von Art. 16 und Art 16 a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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 (pro einzelne Anlage) sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.

§ 15

Bauten in der Landwirtschaftszone

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.

²Für 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.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Intensivlandwirtschaftszone IL

¹Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und -unabhängigen Produktion pflanzlicher Erzeugnisse einschliesslich des betriebsnotwendigen Wohnraumes im Sinne von Art. 16 a Abs. 3 RPG dienen.

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind sowie keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Rebbauzone R

¹Der Rebbauzone sind Gebiete zugeordnet, bei denen Rebbau in guter Lage möglich ist.

²Der Anbau von Reben bedingt den Einbezug des Gebietes in den Rebbaukataster.

³Dem Rebbau dienende und betriebsnotwendige Terrainveränderungen in horizontaler (Einreihenterrassen) und vertikaler Richtung können bewilligt werden oder sind zulässig, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Es sind nur dem Rebbau dienende Bauten und Anlagen gestattet.

⁵Eine Zwischennutzung gemäss den Vorschriften der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone ist gestattet.

⁶Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzonen

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

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

Bauten im Interesse der Schutzziele sind gestattet.

³Folgende kommunalen Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung, extensive Beweidung bei topografisch schwierigen Bedingungen gestattet
Feuchtgebiet	Blau		Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten
Streuwiese	S	Riedwiese	Streuschnitt im Herbst / Winter
Gewässer	G	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Schwimmen, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 19

Naturschutzzone
Wald

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

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	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
O	Orchideenreicher Föhrenwald	<ul style="list-style-type: none"> - periodische Mahd offener Teilflächen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutz-
zone

¹Die 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.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach der Landwirtschaftszone.

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

Folienabdeckverbot

⁴Im rot schraffierten Bereich der Landschaftsschutzzone sind Bodenabdeckungen mittels Folien und dergleichen untersagt.

3.5. Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	Grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich 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 - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - Hochbauten sind innerhalb des Pufferstreifens nicht zulässig
Geologische Aufschlüsse	Oranges Dreieck	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen
Rebmauern	roter Punkt	- Lebensraum für Echsen	<ul style="list-style-type: none"> - schonender Unterhalt - Fugen nicht verschliessen - keine Hinterbetonierung
Weiher, Quellen	Hellblau, dunkelblauer Punkt	- Laichgebiet, Brutbiotop	<ul style="list-style-type: none"> - kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 22

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und 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

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

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

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Beiträge bei Substanzschutz-Objekten

⁵Die Gemeinde kann, nach Massgabe der Kantonalen Richtlinien, Beiträge an Renovationskosten bewilligen.

§ 23

Kulturobjekte

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

Archäologische Fundstellen

²In diesen Gebieten sind sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierungen, Aushub, Werkleitungsgräben) frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden. Bei Bodenfunden sind alle Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Gebäude, Bauten, Anlagen	graues Feld	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen Gebäude aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. - Unterhaltspflicht
Wegkreuze, Gedenkstätten	violettes Quadrat	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Brunnen	hellblauer Punkt	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Grenzsteine	roter Stern	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

*Materialabbauzone
M*

¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand usw.) bestimmt sind.

²Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und des Baugesetzes. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert worden sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus regelt Art. 24 RPG.

Nachnutzung ⁵Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Die Verarbeitung von zugeführten Fremdmaterial ist untersagt.

⁶Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 25

Spezialzone für Restauffüllung SR ¹Die Spezialzone für Restauffüllung umfasst die Gebiete, die infolge der Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand usw.) nicht wieder aufgefüllt wurden.

²Die eigentliche Restauffüllung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die Restauffüll- und Rekultivierungspläne sind integrierender Bestandteil des Gesuches.

³Das Restauffüllgebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Endgestaltungsplan. Die Verarbeitung von zugeführtem Fremdmaterial ist nicht statthaft.

⁴Gebiete, die noch nicht wiederaufgefüllt wurden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert worden sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 26

Weilerzonen, Zweck ¹Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Oberhard und Müslen unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung ²Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

- Ortsbildschutz* ³In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.
- ⁴Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende bauliche Massnahmen zulässig:
- Substanzschutz* ^aViolett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.
- Volumenschutz* ^bBlau bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.
- Bauvorschriften* ⁵Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
- Gestaltung* ⁶Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
- Gestaltungsplan* ⁷Mit einem Gestaltungsplan können weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellt, sowie einzelne Neubauten vorgesehen werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
- Baubewilligung* ⁸Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.

§ 27

Tennisanlage
Äschebach TÄ

¹Diese Zone dient dem Betrieb einer Tennisanlage. Der Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet. Erweiterungen und Zweckänderungen sowie Hallen / Traglufthallen sind nicht gestattet.

²Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

4. Definitionen**4.1 Ausnützung****§ 28**

Ausnützungsziffer

¹Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsberechnung nicht angerechnet.

²Für terrassierte Flachdachbauten in Hanglagen gilt ein Ausnützungszuschlag von 0.1. Wohnflächen in allfälligen Attikageschossen sowie in Untergeschossen werden dabei als Bruttogeschossfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer angerechnet.

4.2 Gewerbe**§ 29**

Gewerbe in
Wohnzonen

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.

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

4.3 Abstände

§ 30

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31

Grenz- und Gebäudeabstand

¹Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Zweitbauende den Gebäudeabstand in diesem Ausmass reduzieren. Die Anforderungen des Ortsbild- und Gesundheitsschutzes (§§ 42 und 52 Abs. 2 BauG), sowie des Brandschutzes sind einzuhalten. Der Grenzabstand ist, vorbehältlich § 47 BauG, dabei in jedem Fall einzuhalten.

§ 32

Garagenvorplätze

¹Gegen die Strasse gerichtete Garagenvorplätze müssen eine Tiefe von min. 5.5 m aufweisen.

4.4 Besondere Bauformen

§ 33

Arealüberbauungen

¹Für Arealüberbauungen gelten die Anforderungen gemäss § 21 AbauV Abs. 2. Sie können ab folgenden Minimalflächen bewilligt werden:

<i>Zone</i>	<i>min. Landfläche m2</i>
<i>E</i>	<i>2000</i>
<i>W2</i>	<i>2000</i>
<i>WG2</i>	<i>2000</i>
<i>W3</i>	<i>3000</i>

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 34

*Benennung,
Nummerierung*

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

*Benützung von Pri-
vateigentum*

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 35

*Allgemeine Anforde-
rungen*

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

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

§ 36

*Energiesparmass-
nahmen*

¹Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene bei Wohnhäusern

§ 37

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
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)
Raumgrösse	mind. 10 m ²
Vorschriften für Mehrfamilienhäuser	
Abstellraum	
• Pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller	
• Für eine 1-Zimmer-Wohnung	separat, abschliessbar mind. 4 m ²
• Für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

²Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Bei Klein- und Dachwohnungen sind diese nicht zwingend.

§ 38

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

§ 39

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

§ 40

Spielplätze ¹Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche dieser Plätze hat gesamthaft 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 41

Ortsbildschutz ¹Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet 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.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;*
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;*
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;*
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und*
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.*

³Der Gemeinderat kann im gesamten Gemeindegebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine unterirdische Erschliessung leitungsgebundener Anlagen verlangen.

§ 42

Aussenraumgestaltung

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.

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.

7. Vollzug und Verfahren

§ 43

Zuständigkeit

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

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

§ 44

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

§ 45

Vollzugsrichtlinien Naturschutz ¹Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 46

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 3. Juni 1998
- b) der Kulturlandplan vom 3. Juni 1998
- c) die Nutzungsordnung vom 26. September 1991
- d) die Teiländerungen Kulturlandplan "Niderhard" und "Bollere" vom 12. Juni 2002

9. Anhang

SCHUTZOBJEKTE / EINZELOBJEKTE

Nummerierung gemäss Inventar (Anzahl)

NATUROBJEKTE

Hecken, Feldgehölze, Gebüschgruppen,

	Schächli (3)
	Au (1)
	Bollere (2)
	Mooshalde (2)
	Schinebüel (2)
	Eggli (1)
3.4.2	Wiege (1)
	Nettelweg (1)
	Stutz (2)
	Werd (3)
	Wey (3)
	Grund (3)
	Sännmatt (2)
	Badenerstrasse (2)
	Nationalstrasse A 1 (6)
	Schlatt (2)
3.4.1	Waard, Müsle (3)

Geologische Aufschlüsse

3.8.2	Schurfle, Egg (2)
3.8.3	Werd (2)
3.8.4	Obertannwald "Elefantestei" (1)
3.8.5	Biremoos (1)
3.8.6	Schönert (1)
3.9.2	Birmoweg (1)
3.9.3	Altrütene (1)

Rebmauern

3.10.4	Stutz
--------	-------

Weiher, Quellen

Lätteweiher
 Weiher Biremoos
 Quellen Tuffgrueb (2)
 Quelle Schluubach

KULTUROBJEKTE

DS = unter Denkmalschutz

Gebäude, Bauten, Anlagen

4.2.1	Stollen Birmo	
4.2.2	Bergwerksstollen Birmo	
4.2.3	Quellfassung Tuffgrueb	
4.3.2	Grabhügel Ötlisberg	
1	Dorfbrunnen	DS
2	Friedhofskapelle	DS
902	Reformierte Kirche	DS

Wegkreuze

4.2.5.1	Friedhof
4.2.5.2	Felberhaus
	Chrüz
	Grund
4.2.5.4	Muntwil
4.2.5.5	Müsle
4.2.5.7	Eggli
4.2.5.8	Stutz
4.2.4	Böse Lätte

Brunnen

2	Badenerstrasse 21
3	Oberhardstrasse / Gemeindehausstrasse
4	Widegass / Lättestrasse
5	Gemeindehausstrasse 4
6	Müsle
7	Chileweg
8	Mooshaldeweg
9	Stettberg
10	Hohlgass
11	Fislisbacherstrasse / Pfäfferacher
12	Oberhard
13	Bättlerchuchi
14	Wei
15	Kirchstrasse / Pfarrhaus
16	Muntwil
17	Geuggewegli
	Lindmüli
932	Sodbrunnen Mellingerstrasse 1

Grenzsteine

4.2.6	Markstein Chlusgrabe
IVS-AG 192.4	Langenmarkstein