

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkungsbericht vom: 06. Mai 1997

Vorprüfungsbericht vom: 28. Juli 1997

Oeffentliche Auflage vom: 11. August 1997 bis 10. September 1997

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 5. Juni 1998

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Windisch

Reis

---

Genehmigung: Regierungsrat des Kantons Aargau, am 17. Februar 1999.

# Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich		5
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung		5
§ 3	Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	5
3. Zonenvorschriften		6
3.1 Bauzonen		6
§ 5	Zonenübersicht, Tabelle	6
§ 6	Dorfzone	6
§ 7	Wohnzone W2	7
§ 8	Gewerbezone	7
§ 9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
§ 10	Sonderzone Herzberg	8
3.2 Landwirtschaftszone		9
§ 11	Landwirtschaftszone	9
§ 12	Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 13	Spezialzone Aufforstung	9
3.3 Schutzzonen		10
§ 14	Naturschutzzone N	10
3.4 überlagerte Schutzzonen		10
§ 15	Landschaftsschutzzone LS	10
§ 16	Besondere Waldstandorte	11
3.5 Schutzobjekte		11
§ 17	Naturobjekte	11
§ 18	Geschützte Gebäude	13
§ 19	Kulturobjekte	13
3.6. Unterhalt und Pflege		14
§ 20	Unterhalt und Pflege, Vollzugsrichtlinien	14
3.7. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		14
§ 21	Lagerzone LA	14
§ 22	Materialabbauzone	14
§ 23	Uebrigtes Gebiet	15

4. Definitionen		15
4.1 Ausnützung		15
§ 24	Ausnützungsziffer	15
§ 25	Gewerbe	15
4.2 Abstände		16
§ 26	Abstand gegenüber dem Kulturland	16
§ 27	Ungleichverteilung der Grenzabstände	16
§ 28	Grenzabstand von Erdregister um Wärmepumpen	16
4.3 Arealüberbauung		16
§ 29	Zonenzulässigkeit	16
5. Bauvorschriften		17
5.1 Baureife, Erschliessung		17
§ 30	Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum	17
5.2 Technische Bauvorschriften		17
§ 31	Allgemeine Anforderungen	17
§ 32	Energiesparmassnahmen	17
5.3 Wohnhygiene		17
§ 33	Ausrichtung der Wohnungen	17
§ 34	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	18
5.4 Ausstattung		19
§ 35	Velos, Kinderwagen	19
§ 36	Spielplätze	19
§ 37	Container- und Kompostplätze	19
6. Schutzvorschriften		20
6.1 Ortsbildschutz		20
§ 38	Allgemeine Anforderungen	20
§ 39	Dachgestaltung	20
§ 40	Aussenraumgestaltung	21
6.2 Umweltschutz		22
§ 41	Einwirkungen	22
§ 42	Lärmschutz	22

7. Vollzug und Verfahren	23
7.1 Zuständigkeit	23
§ 43    Zuständigkeiten	23
7.2 Gebühren	23
§ 44    Gebührenreglement	23
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	23
§ 45    Aufhebung bisherigen Rechts	23

## 1. Geltungsbereich

### § 1

- Geltungsbereich
- <sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
  - <sup>2</sup>Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
  - <sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2

- Uebergeordnetes Recht
- <sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
  - <sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

- Verdichtung und Siedlungserneuerung
- Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

### § 4

- Gestaltungsplanpflicht
- Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 5

Zonenübersicht,  
Tabelle

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

Bauzonen		Vollge- schosse	Aus- nützung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein      gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Dorfzone	D braun	2 <sup>c</sup>	0.70 <sup>c</sup>	7.5 <sup>c</sup>	12.0 <sup>c</sup>	5 <sup>c</sup>	5 <sup>c</sup>	III	§ 6
Wohnzone	W2 orange	2	0.45	6.0	9.0	4	8	II	§ 7
Gewerbezone	G violett	a	a	a	a	a	-	III	§ 8
Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	OeBA grau	a	-	-	a	a	-	II	§ 9
Sonderzone Herzberg	H hellbraun	b	b	b	b	b	b	II	§ 10

<sup>2</sup>Die mit "a" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup>Die mit "b" bezeichneten Masse richten sich nach einem Gestaltungsplan.

<sup>4</sup>Die mit "c" bezeichneten Masse gelten nur für Neubauten, sowie bei Anbauten mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und bei Aufstockungen bestehender Gebäude.

<sup>5</sup>Wo 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

Dorfzone

<sup>1</sup>Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude.

<sup>2</sup>Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Ladengeschäfte, Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbebetriebe, Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>3</sup>Bestehende Bauten dürfen erneuert, angebaut, umgebaut sowie ersetzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

<sup>4</sup>Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Baulücke die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

<sup>5</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat in der Regel zwischen 20° und 45° zu liegen. Bei Umbauten sind bestehende Dachneigungen und Vorsprünge zu übernehmen.

<sup>6</sup>Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat bietet die fachliche Beratung an und zieht soweit nötig Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## **§ 7**

Wohnzone W2

<sup>1</sup>Die Wohnzone W2 ist für den Bau von zweigeschossigen Wohnbauten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup>In den im Bauzonenplan besonders bezeichneten Hanglagen gelten die folgenden Vorschriften:

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° gestattet. Die Firstrichtung dieser Dächer ist in der Regel hangparallel anzuordnen.

Nicht mit Gebäuden verbundene Stützmauern über 1.20 m sind so zu staffeln, dass bepflanzte Zwischenräume (Bermen) von mindestens 40 cm Tiefe entstehen.

## **§ 8**

Gewerbezone

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist für störende Gewerbebetriebe zugelassen.

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

## **§ 9**

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen

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

<sup>2</sup>Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## **§ 10**

Sonderzone  
Herzberg

<sup>1</sup>Die Sonderzone Herzberg dient der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauvolumen. Es sind nur Nutzungen gestattet, die zum Betrieb von Kurs- und Begegnungszentren nötig sind.

<sup>2</sup>Die Bebauung richtet sich nach einem Gestaltungsplan.

<sup>3</sup>Bis zur Rechtskraft des Gestaltungsplanes sind Unterhalt, zeitgemässe Erneuerung sowie Umbauten im bestehenden Kubus sowie die Erstellung von Klein- und Anbauten zulässig.

## 3.2 Landwirtschaftszone

### § 11

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

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

### § 12

Bauten in der Landwirtschaftszone <sup>1</sup>Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Standort sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

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

### § 13

Spezialzone  
Aufforstung

Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind für Ersatzaufforstungen bestimmt.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 14

Naturschutzzone N <sup>1</sup>Die Naturschutzzone N dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Pflanzen und Pflanzengemeinschaften und ihren ausreichend grossen Lebensräumen sowie der Erhaltung typischer Einzelobjekte.

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

<sup>3</sup>Vom Eigentümer mit Einverständnis des Gemeinderates oder vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen sind gestattet.

### 3.4 überlagerte Schutzzonen

#### § 15

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

<sup>2</sup>Bestehende Bäume, Baumgruppen, Obsthochstämme, Hecken, Trockenmauern, Ackerterrassen, Wassergräben, die Wald- und Offenflur-Verteilung und sonstige, das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte, sind zu erhalten. Eine Bereicherung der Landschaft mit solchen standorttypischen Lebensräumen und Elementen soll angestrebt werden.

<sup>3</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11 Abs. 1. Intensivkulturen wie Baumschulen und Christbaumkulturen sind nicht zulässig.

Landschaftsschutzzone Staffelegg/Rohregg-Stockmatt <sup>4</sup>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weidenunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können in der Landschaftsschutzzone Staffelegg/Rohregg-Stockmatt bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## **§ 16**

Besondere Waldstandorte

<sup>1</sup>Für die besonders bezeichneten Waldstandorte werden Nutzungsbestimmungen (naturnaher Waldbau) für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald in einem speziellen Nutzungsreglement, festgelegt.

<sup>2</sup>Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzusehen. Alte und absterbende Bäume sind biologisch wertvoll und sollen vereinzelt belassen werden. Der artenreiche, stufige Aufbau der Waldränder ist zu erhalten oder anzustreben.

### **3.5 Schutzobjekte**

## **§ 17**

Naturobjekte

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

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

Naturobjekte	Inventarnummer	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahme
Trocken-, Halbtrocken-, Magerstandorte	3.1		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung des charakteristischen Pflanzenbestandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, Aufforstung</li> </ul>
Feucht-, Nassstandorte, Ufervegetation	3.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung und angemessene Pflege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>periodisch und abschnittsweise im Herbst schneiden, die Mahd ist abzuführen</li> </ul>
Waldränder	3.3.1 bis 3.3.5		<ul style="list-style-type: none"> <li>artenreicher, stufiger Aufbau der Waldränder ist zu fördern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Waldränder stufig strukturiert anlegen und erhalten</li> <li>periodische Verjüngung</li> <li>keine vorgelagerten Aufforstungen</li> </ul>
Hecken	3.4	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>Gliederung der Landschaft</li> <li>Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>Windschutz</li> <li>vielfältiger Uebergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Struktur erhalten</li> <li>periodisch zurückschneiden und verjüngen</li> <li>im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> </ul>
Baumgruppen	3.5.1 bis 3.5.4	PunktSignatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflege auf lange Lebensdauer</li> </ul>
Obstgärten	3.6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzung und Pflege von Obsthochstämmen</li> </ul>
Einzelbäume	3.7.1 bis 3.7.12	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
natürliche Aufschlüsse, Höhlen, Felsen	3.8.1 bis 3.8.4		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbot der Beseitigung oder Veränderung</li> </ul>
Kiesgruben	3.9.1 bis 3.9.3		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbot der Beseitigung oder Veränderung</li> </ul>
spezielle Standorte, Brutkolonien, Trocken-Rebmauern	3.10		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbot der Beseitigung oder Veränderung</li> </ul>
Uferschutzstreifen		<p>PunktSignatur umfasst die Ufervegetation sowie einen Streifen von 1 m, beim Staffeleggbach 3 m, ab den Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand</p> <p>Entlang der Gewerbezone Kaisermatt beträgt der Uferschutzstreifen 6 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflügen, Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht zulässig</li> <li>Ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhalts- und Revitalisierungsarbeiten</li> </ul>

## § 18

Geschützte  
Gebäude

<sup>1</sup>Die in Abs. 2 aufgeführten Bauten stehen wegen ihres kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten.

Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder geringfügig erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt.

Die Umgebung kommunal geschützter Bauten ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.

Abbruch ist verboten. Ueber Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

<sup>2</sup>Folgende Ortsbildschutzobjekte sind unter Schutz gestellt:

Objekt	Parzelle	Strasse	Gebäude
902	83.4	Dorfstrasse, Asp	Altes Schulhaus
903	270.1	Dorfstrasse 40, Asp	Wohnhaus
904	389.1	Herzbergstrasse 2, Asp	Ehemaliges Bauernhaus

## § 19

Kulturobjekte

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind von besonderem, naturkundlichem, kulturellem und geschichtlichem Wert, sind geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden.

<sup>2</sup>Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

<sup>3</sup>Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekt	Inventarnummer	Bezeichnung
Park-, Gartenanlagen, Bauerngärten	4.1.1	Friedhof
Archäologische Fundstellen, Grabungszonen	4.3.1	im Schloss
	4.3.2	Staffeleggstrasse bei Asp
Wege, Treppen	4.4.1	Stieracher

### 3.6. Unterhalt und Pflege

#### § 20

Unterhalt und  
Pflege

<sup>1</sup>Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzungen unterhalten und gepflegt werden.

Vollzugsrichtlinien

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

### 3.7. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 21

Lagerzone LA

<sup>1</sup>Die Lagerzone LA dient der Erhaltung der bisherigen Baulagernutzung.

<sup>2</sup>Es sind nur Baulagernutzungen und Landwirtschaftsnutzungen erlaubt. Neubauten sind nicht gestattet.

<sup>3</sup>Das Lagergut darf höchstens bis auf eine Höhe von 8 m gestapelt werden, gemessen ab gewachsenem Terrain.

<sup>4</sup>In der Lagerzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

#### § 22

Materialabbauzone

<sup>1</sup>Die Materialabbauzone dient der Sicherstellung des gemeindeeigenen Bedarfes an Bruchsteinen sowie der Entnahme von Rohmaterial (Ton).

<sup>2</sup>Der eigentliche Materialabbau setzt eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung mit Abbau- und Rekultivierungsvorschriften voraus.

<sup>3</sup>Nach abgeschlossenem Abbau ist die im Wald liegende Grube Feret wieder aufzuforsten und die Grube Staffelegg der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

<sup>4</sup>Feste Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen.

<sup>5</sup>In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

## § 23

Uebrigtes Gebiet <sup>1</sup>Das keiner Bau- und Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald gemäss Forstgesetzgebung gehörende Areal wird als Uebrigtes Gebiet bezeichnet.

<sup>2</sup>Im Uebrigen Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützung

## § 24

Ausnützungsziffer <sup>1</sup>Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

<sup>2</sup>Für Wintergärten bis 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit wird ein dieser Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt.

## § 25

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

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

<sup>3</sup>Als störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, welche nicht im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, oder nicht auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten ebenfalls als störend.

## 4.2 Abstände

### § 26

Abstand gegenüber dem Kulturland <sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Bauzonenabstand von 2 m einzuhalten.

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

### § 27

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

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

### § 28

Grenzabstand von Erdregister um Wärmepumpen <sup>1</sup>Erdregister um Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten.

## 4.3 Arealüberbauung

### § 29

Zonenzulässigkeit Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Fläche mindestens 2000 m<sup>2</sup> aufweist.

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Baureife, Erschliessung

#### § 30

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

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

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

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 31

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

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

#### § 32

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

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 33

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

### § 34

Raummasse,  
Fenstergrößen,  
Nebenträume

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten  
nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeits-  
räume:

Mindestfläche 10 m<sup>2</sup>

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup>  
Fläche

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche, die  
Fenster müssen direkt ins  
Freie führen

Nebenträume in  
Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum

- pro Wohnung

mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder  
auf dem gleichen Geschoss  
wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m<sup>2</sup>

- für jedes weitere Zimmer

1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>2</sup>In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen  
bewilligen.

## 5.4 Ausstattung

### § 35

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

### § 36

Spielplätze <sup>1</sup>Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup>Bei grösseren Ueberbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

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

### § 37

Container- und Kompostplätze Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbildschutz

#### § 38

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup>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, Einfriedungen

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

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

#### § 39

Dachgestaltung

<sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

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

<sup>3</sup>Die Neigung der Dachflächen hat in der Regel zwischen 20° und 45° zu betragen.

## § 40

Aussenraum-  
gestaltung

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

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

<sup>3</sup>Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrfache ihrer Höhe, mindestens jedoch um 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit nötig mit einer Schutzbepflanzung oder einem Schutzgeländer zu versehen. Zusätzlich ist eine Neigung (Anzug) von mindestens 10 : 1 einzuhalten.

<sup>4</sup>Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einvernehmen auf die Grenze gesetzt werden. Entlang den Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>5</sup>Wenn immer möglich, sind anstelle massiver Stütz- und Futtermauern aufgelöste, bepflanzen Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden anzuwenden.

## 6.2 Umweltschutz

### § 41

#### Einwirkungen

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

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

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

### § 42

#### Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Stellung und Gestaltung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume, die Schallschutzmassnahmen, 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 nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## **7. Vollzug und Verfahren**

### **7.1 Zuständigkeit**

#### **§ 43**

##### **Zuständigkeit**

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligung 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.

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

### **7.2 Gebühren**

#### **§ 44**

##### **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.

## **8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen**

#### **§ 45**

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Densbüren vom 23. April 1993