



GEMEINDE EIKEN

KANTON AARGAU

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsbericht vom 9. Juni 2000

Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2000/18. Mai 2000

Öffentliche Auflage vom 9. Mai bis 7. Juni 2000

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2000

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

sig. Georges Collin

sig. Marcel Weiss

Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau
Aarau, 28. Februar 2001

Der Staatsschreiber: *sig. M. Pfirter*

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	4
	§ 1 Geltungsbereich	4
	§ 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang)	4
2	RAUMPLANUNG	4
	§ 3 Sondernutzungsplanung	4
3	ZONENVORSCHRIFTEN	5
3.1	Bauzonen	5
	§ 4 Masswerte	5
	§ 5 Wohnzone W2a	6
	§ 6 Wohnzone W2b	6
	§ 7 Spezialzone "Steinletten" SpS	6
	§ 8 Wohn- und Gewerbezone WG2	7
	§ 9 Wohnzone W3	7
	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3	7
	§ 11 Dorfkernzone D	7
	§ 12 Spezialzone "Mühle" SpM	8
	§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	8
	§ 14 Gewerbezone G	9
	§ 15 Industriezone "Sisslerfeld" IS	9
	§ 16 Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR	10
	§ 17 Industriezone "Rütti / Im oberen Bord" IRB	10
	§ 18 Industriezone "Hinter Ehlenberg" IHE	10
	§ 19 Freihaltezone "Industrie" (Baugebiet)	11
	§ 20 Uferschutzzone (Baugebiet)	11
3.2	Landwirtschaftszone	12
	§ 21 Landwirtschaftszone	12
	§ 22 Bauten in der Landwirtschaftszone	12
3.3	Schutzzonen	12
	§ 23 Schutzzonen	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	15
	§ 24 Landschaftsschutzzone	15
3.5	Schutzobjekte	15
	§ 25 Hecken, Ufer- und Feldgehölze	15
	§ 26 Waldränder	15
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	16
	§ 27 Materialabbauzone	16
	§ 28 Kieswerkzone	16
	§ 29 Materialaufbereitungszone	16
	§ 30 Übriges Gebiet	16
4	DEFINITIONEN	17
4.1	Ausnutzung	17
	§ 31 Gewerbe	17
4.2	Abstände	17
	§ 32 Abstand gegenüber dem Kulturland	17
5	BAUVORSCHRIFTEN	17
5.1	Baureife und Erschliessung	17
	§ 33 Benützung von Privateigentum	17
5.2	Technische Bauvorschriften	18
	§ 34 Allgemeine Anforderungen	18
	§ 35 Energiesparmassnahmen	18

5.3	Wohnhygiene	18
	§ 36 Ausrichtung der Wohnungen	18
	§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone	18
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	19
5.4	Ausstattung	19
	§ 39 Velos, Kinderwagen	19
	§ 40 Spielplätze	19
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	19
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	19
	§ 41 Ortsbildschutz	19
	§ 42 Aussenraumgestaltung	20
	§ 43 Materialablagerungen	20
6.2	Umweltschutz	21
	§ 44 Einwirkungen	21
	§ 45 Lärmschutz	21
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	21
	§ 46 Zuständigkeit	21
	§ 47 Gebührenreglement	21
	§ 48 Vollzugsrichtlinien	21
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	22
	§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts	22

ANHANG

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

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 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 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 (siehe Anhang)

*Übergeordnetes
Recht*

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

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-
planung*

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

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

³ Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, SpM und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁶ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab], so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.

§ 5 Wohnzone W2a

Wohnzone
2-geschossig
W2a

¹ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 6 Wohnzone W2b

Wohnzone
2-geschossig
W2b

¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 7 Spezialzone "Steinletten" SpS

Spezialzone
"Steinletten"
SpS

¹ Die Spezialzone "Steinletten" dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Spezialzone "Steinletten" ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

⁴ Die heute noch unüberbaute Fläche kann erst zur Überbauung freigegeben werden, wenn die bestehende Ostzufahrt hinreichend verbessert, der bestehende Gebäudekomplex nach den Grundsätzen des Orts- und Landschaftsschutzes neu gestaltet und der vorstehend erwähnten Nutzung zugeführt worden ist. Für die Beurteilung des Umbauprojektes hat der Gemeinderat eine anerkannte Fachperson beizuziehen.

§ 8 Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, für Geschäftshäuser, Werkstätten für kleine und mittlere Unternehmen sowie für Lagerplätze bestimmt.

§ 9 Wohnzone W3

Wohnzone
3-geschossig
W3

¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, für Geschäftshäuser, Werkstätten für kleine und mittlere Unternehmen sowie für Lagerplätze bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 11 Dorfkernzone D

Dorfkernzone
D

¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² In ihrem Baustil als wertvoll zu beurteilende Gebäude sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz finanziell 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 Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

⁵ Neubauten haben eine Mindestlänge von 14 m (Traufseite) und 2 Geschosse aufzuweisen und dürfen nur mit Ziegeln gedeckt werden. Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachfenster (Richtwert 0.7 m² Lichtfläche) sind erlaubt. Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone etc.). Dach-einschnitte sind untersagt.

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 12 Spezialzone "Mühle" SpM

Spezialzone
"Mühle"
SpM

¹ Die Spezialzone "Mühle" dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die alte Mühle zeichnet sich durch ihre ehemals wertvolle Bausubstanz sowie durch ihre harmonische Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild aus. Ein Um- bzw. Neubau ist möglich, sofern die Einpassung ins bestehende Ortsbild respektiert wird. Bei einem Neubau sollte vom bestehenden Grundriss nicht wesentlich abgewichen werden.

³ Der Mühlegarten (Umgebung Mühle) besitzt eine bzgl. Orts- und Landschaftsbild ausserordentliche empfindliche Lage. Eine Überbauung ist für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen (Mühle) und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderungen gelten auch für die Materialien und die Farben.

⁴ Zur Erlangung einer in jeder Beziehung guten Gesamtüberbauung wurde durch den Gemeinderat sowohl für die Mühle als auch für den Mühlegarten ein Projektwettbewerb durchgeführt. Bei der Überbauung der SpM ist das ermittelte Siegerprojekt umzusetzen. Wesentliche Abweichungen davon sind nicht zulässig.

⁵ Der Gemeinderat hat für die Umsetzung des aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes ein Gremium beizuziehen, welches alle massgebenden Interessen vertritt (Grundeigentümer, Bauherrschaft, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz).

§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Zone
für öffentliche
Bauten und
Anlagen
OE

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

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

§ 14 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt, deren Immissionen nur mässig störenden Einfluss auf das angrenzende Wohngebiet verursachen.

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

³ Zum Schutz des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

§ 15 Industriezone "Sisslerfeld" IS

Industriezone
"Sisslerfeld"
IS

¹ Die Industriezone "Sisslerfeld" IS ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten der Chemie, deren wirtschaftlich angeschlossene Unternehmen sowie deren Zulieferung bestimmt.

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

³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁴ Gegenüber der angrenzenden Freihaltezone "Industrie" hat der Abstand für Hochbauten mindestens 10 m zu betragen.

⁵ Der Grünflächenanteil beträgt 15%, wobei die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden darf.

⁶ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.

⁷ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

§ 16 Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR

Industriezone
"Sisslerfeld" mit
Restriktionen
ISR

¹ Die Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR unterscheidet sich von der Industriezone "Sisslerfeld" IS durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte industrielle Nutzung.

² Mit Ausnahme der in § 4 dieser BNO aufgeführten Masswerte gelten die Bestimmungen der Industriezone "Sisslerfeld" IS.

³ Der Grünflächenanteil beträgt 25 %, wobei die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden darf.

⁴ Ausnahmen für betrieblich unentbehrliche Bauteile bewilligt der Gemeinderat im Sinne von § 67 BauG.

§ 17 Industriezone "Rütti / Im oberen Bord" IRB

Industriezone
"Rütti / Im oberen Bord"
IRB

¹ Die Industriezone "Rütti/Im oberen Bord" IRS ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten, Fachmärkte bis 5000 m², Einkaufszentren bis 3000 m² und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁴ Der Grünflächenanteil beträgt 15%.

⁵ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.

⁶ Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

⁷ Der bereits vorhandene Feuchtstandort im Nordosten der Zone (im Bauzonenplan mit einem \oplus symbolisiert) liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Er ist in seiner heutigen Grundfläche und Eigenart zu erhalten.

§ 18 Industriezone "Hinter Ehlenberg" IHE

Industriezone
"Hinter Ehlenberg"
IHE

¹ Die Industriezone "Hinter Ehlenberg" IHE ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

³ Zum Schutze des Orts - und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁴ Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 20 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.

§ 19 Freihaltezone "Industrie" (Baugebiet)

Freihaltezone
"Industrie"
(Baugebiet)

¹ Die Freihaltezone "Industrie" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll zusammen mit dem Bustelbach

- a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),
- b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und
- c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.

² Alle Vorkehrungen, welche dem Zweck der Zone widersprechen, sind zu unterlassen. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerung, Beweidung und Umbruch sind verboten.

³ Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der Industriezone "Sisslerfeld" IS und in der Industriezone "Sisslerfeld" mit Restriktionen ISR mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu bepflanzende Fläche.

⁴ Der bereits vorhandene Pionierstandort im Osten der Zone mit 55 Aren Kiesfläche (im Bauzonenplan mit einem \oplus symbolisiert) ist in seiner Eigenart zu erhalten und kann nötigenfalls verlegt werden.

⁵ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie, mit Ausnahme des bestehenden Pionierstandortes, der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.

⁶ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn gehen zu Lasten der Bauherrschaften bzw. deren Rechtsnachfolger. Diese Verpflichtung ist vor der Baubewilligungserteilung vertraglich sicherzustellen.

§ 20 Uferschutzzone (Baugebiet)

Uferschutzzone
(Baugebiet)

Für die Uferschutzzone (Baugebiet) gelten dieselben Bestimmungen wie für die Uferschutzzone (Kulturland); vgl. § 23 dieser BNO.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 21 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 22 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 in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 23 Schutzzonen

Schutzzonen

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

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

³ Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutz-zonen: "Mühleweiher" "Ankematt" "Schmitte" "Bruchmatt" "Mattenplätz"	orange	Lebensraum für seltene und bedrohte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - keine Beweidung - Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen - Pflegepläne sind zu berücksichtigen
Uferschutzzone	kein Planeintrag	Schutz der Ufervegetation und Nährstoffeintrag in die Gewässer verhindern	<ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - keine Beweidung - Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechts-grenze (§ 127 Absatz 2 BauG), beträgt: <ul style="list-style-type: none"> a) beim Sisselnbach <ul style="list-style-type: none"> . entlang der Industriezone "im oberen Bord" 20 m . im übrigen 6 m b) beim Dorfbach 4 m c) beim Bustelbach 3 m - Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie plus 3 m begrenzt - Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen, Stützmauern usw.) wird die äussere Schutz-zonenabgrenzung durch diese festgelegt
Magerwiesen (M)	gelb "M"	Magere, artenreiche Heuwiese	<ul style="list-style-type: none"> - Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt 1. Juli (das Schnittgut ist abzuführen) - keine Düngung - keine Beweidung - Für die innerhalb der Magerwiesen vorkommenden Hecken gelten die speziell dafür vorgesehenen Bestimmungen - Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten
Magerweiden (W)	gelb "W"	Magere, artenreiche Weide	<ul style="list-style-type: none"> - Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt Mitte Juni - keine Düngung - keine Dauerweide - schonende Herbstbeweidung zulässig - keine Zufütterung

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Besondere Waldstandorte	Diagonalschraffur (der Waldsignatur überlagert)	naturgemässer Laubmischwald als Lebensraum seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Alt- und Totholzanteil fördern - Bei forstlichen Eingriffen ist der örtliche Forstdienst beratend beizuziehen - Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
	Diagonalschraffur "E"	Eichenreiche Bestände	<ul style="list-style-type: none"> - Eichen erhalten und fördern - Umtriebszeit der Eichen erhöhen - Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
	Diagonalschraffur "Or"	Orchideenstandorte	<ul style="list-style-type: none"> - für genügenden Lichteinfall auf dem Boden sorgen - Festlegen der Nutzungsbestimmungen in einem Betriebsplan (öffentlicher Wald), resp. einem Nutzungsreglement (Privatwald)
Freihaltezone "Industrie"	hellgrün	<p>¹ Die Freihaltezone "Industrie" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll</p> <ul style="list-style-type: none"> a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung) b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein. <p>² Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der angrenzenden Materialabbauzone mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu bepflanzende Fläche.</p> <p>³ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.</p> <p>⁴ Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn gehen zu Lasten der Bauherrschaffen bzw. deren Rechtsnachfolger. Diese Verpflichtung ist vor der Baubewilligungserteilung vertraglich sicherzustellen.</p>	

⁴ Das Landschaftsbild wird wesentlich von Hochstammobstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

⁵ Abweichungen von den obigen Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Nutzungsvorschriften bezüglich Schnittzeitpunkten, Anzahl Schnitte sowie Herbstweide sind möglich, sofern dies in einem Einzelvertrag mit der Gemeinde und/oder Kanton aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten anders geregelt ist.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-
zone

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

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 21 dieser BNO.

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

3.5 Schutzobjekte

§ 25 Hecken, Ufer- und Feldgehölze

Hecken, Ufer- und
Feldgehölze

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

³ Eine Beseitigung der in den Plänen bezeichneten Objekte bedarf der Zustimmung des Gemeinderates, jene von Ufergehölzen zusätzlich der Bewilligung des Baudepartementes. In jedem Fall hat der Verursacher in der gleichen Region Ersatz zu schaffen.

§ 26 Waldränder

Waldränder

Besonders wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 27 Materialabbauzone

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone umfasst die Gebiete "Sisslerfeld" (I), "Hinter Ehlenberg" (II) und "Stettenen" (III). Die Gebiete I und II sind vorübergehend für die Entnahme von Kies bestimmt, das Gebiet III für die Entnahme von Mergel.

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

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Nach erfolgtem Abbau sind die Gebiete gemäss Bewilligung zu rekultivieren bzw. herzustellen.

§ 28 Kieswerkzone

Kieswerkzone

¹ Die Kieswerkzone ist für die Anlage und den Betrieb des Kieswerkes (Umschlag, Aufbereitung und Verwertung) bestimmt.

² Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes (Koordinationsstelle Baugesuche).

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

§ 29 Materialaufbereitungszone

Materialaufbereitungszone

¹ Die Materialaufbereitungszone ist für die Anlage und den Betrieb einer Bauschutt- sowie Belagsaufbereitung und -sortierung bestimmt (Umschlag, Trennung, Aufbereitung und Wiederverwertung).

² Bauten und Anlagen, die dem Zwecke von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes (Koordinationsstelle Baugesuche).

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

§ 30 Übriges Gebiet

Übriges Gebiet

¹ Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet.

² Die Zulassung von Bauten und Anlagen richten sich nach den Vorschriften von Art. 24 RPG sowie § 22 dieser BNO.

4 DEFINITIONEN

4.1 Ausnutzung

§ 31 Gewerbe

Gewerbe

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

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

4.2 Abstände

§ 32 Abstand gegenüber dem Kulturland

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 33 Benützung von Privateigentum

Benützung von Privateigentum

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

² Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, dürfen

- Strassentafeln, Verkehrssignale, Verbots- und Hinweistafeln, Lampen, Hydranten, Schieber, Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dgl. auf Privatgrundstücke und
- öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und dgl. an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34 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.

§ 35 Energiesparmassnahmen

Energie-
sparmassnahmen

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 Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 36 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 und an nördlich exponierten Hanglagen gestattet.

§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume,
Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
 - Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
 - Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
 - Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
 - Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

² In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38 *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

§ 39 *Velos, Kinderwagen*

Velos, Kinderwagen

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

§ 40 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

² Spielplätze sind auf privatem Grund 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.

³ Bei Mehrfamilienhäusern von mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. Diese Anlagen müssen auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges benützbar sein.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 41 *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:

- 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, und
- 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.

§ 42 Aussenraumgestaltung

Aussenraumgestaltung

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

§ 43 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WG, D, SpM, OE, G, IS, ISR, IRB und IHE bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 44 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 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.

§ 45 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 nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 46 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

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

§ 47 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.

§ 48 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt in einem Reglement Richtlinien zum Vollzug des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzes.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. Dezember 1992 aufgehoben.

ANHANG

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

Bundesgesetze und Verordnungen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991

Kantonale Gesetze und Verordnungen

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994
- Kantonales Reglement über Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975