

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom: 18. Dezember 2000 bis: 18. Januar 2001
Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 15. Juni 2001

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Lütolf Ulrich

Wagner Franziska

Genehmigung:

INHALTSVERZEICHNIS

	§		Seite
1.		<i>Geltungsbereich</i>	
	1	Geltungsbereich	4
	2	Übergeordnetes Recht	4
2.		<i>Raumplanung</i>	
	3	Zonenpläne	4
	4	Sondernutzungsplanung	4
3.		<i>Zonenvorschriften</i>	
3.1		Bauzonen	
	5	Bauzonen	5
	6	Dorfzone D	5
	7	Wohnzonen W2	6
	8	Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	6
	9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
	10	Schlosszone	6
	11	Uferschutzzone	7
3.2		Landwirtschaftszone	
	12	Landwirtschaftszone	7
	13	Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3		Schutzzonen	
	14	Allgemeines	8
	15	Naturschutzzonen Kulturland	8
3.4		Überlagerte Schutzzonen	
	16	Landschaftsschutzzone	9
	17	Hochstammobstbestand	9
	18	Besonderer Waldstandort	9
	19	Grund- und Quellwasserschutzzonen	9/10
3.5		Schutzobjekte	
	20	Naturobjekte	10
	21	Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	11
	22	Kulturobjekte	11
4.		<i>Definitionen</i>	
	23	Gewerbe	11
	24	Abstand gegenüber dem Kulturland	11/12
	25	Grenz- und Gebäudeabstand	12

	§		Seite
5.		<i>Bauvorschriften</i>	
5.1		Baureife, Erschliessung	
	26	Benützung von Privateigentum	12
5.2		Technische Bauvorschriften	
	27	Allgemeine Anforderungen	12
	28	Energiesparmassnahmen	13
5.3		Wohnhygiene	
	29	Ausrichtung der Wohnungen	13
	30	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	13/14
	31	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	14
5.4		Ausstattung	
	32	Velos, Kinderwagen	14
	33	Spielplätze	14
6.		<i>Schutzvorschriften</i>	
6.1		Ortsbild- und Denkmalschutz	
	34	Ortsbildschutz	14
	35	Dachgestaltung	15
	36	Aussenraumgestaltung	15
	37	Materialablagerungen	16
6.2		Natur- und Landschaftsschutz	
6.3		Umweltschutz	
	38	Einwirkungen	16
	39	Lärmschutz	16
7.		<i>Vollzug und Verfahren</i>	
	40	Zuständigkeit	17
	41	Gebührenreglement	17
	42	Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer	17
	43	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	17
	44	Hydranten, Schieber, Marchsteine	17
8.		<i>Schluss- und Übergangsbestimmungen</i>	
	45	Aufhebung bisherigen Rechts	18
9.		<i>Anhang</i>	18

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 bleiben vorbehalten.

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

2. Raumplanung

§ 3

Zonenpläne

¹Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2500 ist Bestandteil dieser Bau und Nutzungsordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Inventare

²Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind (§ 6 Abs. 4 ND). Inventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum.

§ 4

Sondernutzungs-
planung

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

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe*	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
Dorfzone	D braun		-	-	-	-	-	III	§ 6
Wohn- zone 2	W2 orange		-	9.00		4.00	-	II	§ 7
Wohn- + Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraffiert		-	10.00		5.00	-	III	§ 8
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	Gemäss § 9						II	§ 9
Schloss- zone	S	Gemäss § 10						II	§ 10
Ufer- schutzzo- ne	US olive	-						II	§ 11

*Bei Hanglage ist ein Zuschlag bei der Gebäudehöhe von 0.5 m zulässig

§ 6

Dorfzone D

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

²Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten

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

⁴Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Ueberbauung.

⁵Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 7

Wohnzonen W2

Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Sie ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für kleinere Mehrfamilienhäuser bis 3 Wohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 8

Wohn- und Gewerbezone 2 WG2

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Diese sollen ihre Umgebung nach Immissionen und kubischer Erscheinung nicht übermässig stören.

²Im gekennzeichneten Gebiet mit Kreuzschraffur haben die Bauten den Umgebungsschutz des Schlosses Hilfikon besonders zu berücksichtigen und sich in das Ortsbild, geprägt von den benachbarten Landwirtschaftsgebäuden, gut einzufügen. Baugesuche sind vor der Bewilligung durch den Gemeinderat der kantonalen Denkmalpflege zur Vorprüfung zu unterbreiten.

§ 9

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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.

§ 10

Schlosszone

¹Die Schlosszone dient der Freihaltung des Schlosses Hilfikon und des zugehörigen Areals, sowie der Erhaltung des Schlossparks.

²Veränderungen und geringfügige Ergänzungen der bestehenden Bauten sind im Rahmen der Denkmalschutzbestimmungen möglich.

³Baugesuche unterbreitet der Gemeinderat dem Erziehungsdepartement, Abteilung Kulturpflege, zur Stellungnahme und Bewilligung.

⁴Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 11

Uferschutzzone US

¹Die Uferschutzzone dient als Schutz des offenen Gewässers und der Erhaltung des ökologischen Korridors entlang des Baches.

²In der Uferschutzzone ist das Erstellen von Bauten sowie andere das Uferbild beeinträchtigende Veränderungen, wie Ablagerungen, Beseitigung von Baum- und Gebüschgruppen und dergleichen nicht gestattet. Ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten, sowie Aufwertungsmassnahmen zu Gunsten von Natur- und Landschaftsschutz.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 12

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 13

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.

²Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden 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.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Allgemeines

Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge / privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

§ 15

Naturschutzzonen
Kulturland

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

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren und Feuer entfachen nicht gestattet. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Schutzmassnahmen.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung
Feuchtgebiet	Blau		keine Düngung Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher)
Streuwiese	S	Riedwiese	Streuschnitt im Herbst / Winter

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 16

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 § 12 Abs. 1 BNO.

³Kleinere 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.

§ 17

Hochstammobst-
bestand

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.

§ 18

Besonderer
Waldstandort

Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldstandorte zeichnen sich durch Feuchtstandorte oder besondere Geländeformen aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.

§ 19

Grund- und Quell-
wasserschutzzonen

¹Im Kulturlandplan ist die Quellenschutzzone eingetragen.

²Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind im Schutzzonenreglement vom 12. Juni 1981 festgelegt. Im übrigen gilt die Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Ausführungsvorschriften.

³Das rechtskräftige Schutzzonenreglement kann auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

3.5. Schutzobjekte

§ 20

Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	Dunkelgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	Schraffiert	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältiger Uebergangsbereich Wald – Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen
Uferschutzstreifen	PunktSignatur - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante	<ul style="list-style-type: none"> - Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 21

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen 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 Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 22

Kulturobjekte

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

4. Definitionen

§ 23

Gewerbe

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 nicht als mässig störend.

§ 24

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 25

Grenz- und Gebäudeabstand

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 26

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 27

Allgemeine Anforderungen

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, 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.

§ 28

Energiesparmassnahmen

¹Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

²Aussenwände 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

§ 29

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.

§ 30

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 m² Fläche

Fensterfläche

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).

²In der Wohn- und Gewerbezone 2 kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 31

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

§ 32

Velos, Kinderwagen

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

§ 33

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 34

Ortsbildschutz

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

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

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.

§ 35

Dachgestaltung

1 Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen.

2 Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 30° und 45° liegen

3 Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

4 Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren

§ 36

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.

§ 37

- Materialablagerungen ¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in sämtlichen Zonen bewilligt werden.
- ²Der 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 Natur- und Landschaftsschutz

6.3 Umweltschutz

§ 38

- Einwirkungen ¹Jedermann 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.
- ²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 39

- 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, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 40

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

§ 41

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.

§ 42

Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dies dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen.

§ 43

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen ¹Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

²Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dergleichen), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

§ 44

Hydranten, Schieber Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 45

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

- a) Der Zonenplan vom 20. März 1990
- b) Die Bauordnung vom 20. März 1990

9. Anhang

Gebäude mit Substanzschutz (§ 21 Abs. 1)

Geb. Nr.	Parz. Nr.	Adresse	Eigentümer	Gebäudeart
1	339	Schulstr. 1	Stefan Brunner	Wohnhaus
3	183	Schulstr. 3	Stefan Brunner	Wasch- und Brennhaus
12	187	Alte Landstr. 12	Eduard Meyer-Appert	Wohnhaus
38	262	Sandbuelstr. 38	Iris Schultheiss-Schellenberg	Bauernhaus
40	256	Sandbuelstr. 40	Bruno Jegge	Kleinbauernhaus
49	398	Weingasse 49	Erben Oskar Keusch	Wohnhaus
59	10	Alte Landstr. 59	Aarg. Elektrizitätswerk	Transformatorstation

Kulturobjekte (§ 22)

	Nr
- Brunnen an der Schulstrasse bei Haus Nr. 1	1
- Brunnen an der Poststrasse bei Haus Nr. 133	2
- Sodbrunnen an der Weingasse bei Haus Nr. 49	3
- Wegkreuz an der Poststrasse vor Haus Nr. 28	4
- Steinerne Bogenbrücke bei der Schlossstrasse	5
- 2 Grenzsteine entlang der Gemeindegrenze zu Seengen	6/7
- 2 Grenzsteine entlang der Gemeindegrenze zu Sarmenstorf	8/9