

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Öffentlich aufgelegt: 22. 2. bis 23. 3. 2005

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Oberehrendingen: 21. 11. 2005

Der Gemeindeammann:
Ernst Huser

Der Gemeindeschreiber:
Markus Schneider

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Unterehrendingen: 21. 11. 2005

Der Gemeindeammann:
Hans Issler

Der Gemeindeschreiber:
Meinrad Bütler

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau:

Aarau, den 10. Mai 2006

INHALTSVERZEICHNIS

	§		Seite
1.		<i>Geltungsbereich</i>	
	1	Geltungsbereich	4
	2	Übergeordnetes Recht	4
2.		<i>Raumplanung</i>	
	3	Verdichtung und Siedlungserneuerung	4
	4	Sondernutzungsplanung, Gestaltungsplanpflicht	4/5
	5	Inventare, Grundlagenpläne	5
3.		<i>Zonenvorschriften</i>	
3.1		Bauzonen	
	6	Bauzonenausscheidung (Tabelle)	6
	7	Wohnzone W2	7
	8	Wohnzone W3	7
	9	Wohn- und Gewerbezone WG2	7
	10	Wohn- und Gewerbezone WG3	7
	11	DorfzoneD/Dorfkernzone DK Nutzungs- und Bebauungsgrundsatz	7/8/9
	12	Umgebungsschutzzone US Zweck	10
	13	Ortszone Vordere Waag OZ Zweck	10
	14	Weitere Bestimmungen	10/11
	15	Zone für öffentliche Anlagen OeA	11
	16	Zone für öffentliche Bauten OE/OeB	11
	17	Spezialzone Gärtnerei SG	11/12
3.2		Landwirtschaftszone	
	18	Landwirtschaftszone	12
	19	Bauten in der Landwirtschaftszone	12
3.3		Schutzzonen	
	20	Naturschutzzonen Kulturland	13/14
	21	Naturschutzzonen Wald, Besondere Waldgebiete	15
3.4		Überlagerte Schutzzonen	
	22	Landschaftsschutzzone	16
	23	Hochstammobstbestand (nur Orientierungsinhalt)	16
3.5		Schutzobjekte	
	24	Naturobjekte	17
	25	Gebäude mit Substanzschutz/Volumenschutz	18
	26	Kantonale Denkmäler	18
	27	Übrige Kulturobjekte	18/19

§		Seite
4.	Definitionen	
28	Gewerbe	19
29	Mehrlängenzuschlag	19
30	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	19
31	Abstand gegenüber dem Kulturland	20
32	Ungleichverteilung der Grenzabstände	20
33	Abstand Erdregister Wärmepumpen	20
34	Bauabstände gegenüber Gemeindestrasse u. Privatstrassen	20
35	Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken	20/21
36	Arealüberbauungen	21
5.	Bauvorschriften	
37	Benützung von Privateigentum	21
38	Allgemeine Anforderungen	21
39	Energiesparmassnahmen	22
40	Ausrichtung der Wohnungen	22
41	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	22/23
42	Gänge, Treppen	23
43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23
44	Velos, Kinderwagen	23
45	Garagenvorplätze, Zufahrten, Radian	23/24
46	Spielplätze	24
47	Container, Kompostplätze	24
6.	Schutzvorschriften	
48	Ortsbildschutz	24/25
49	Schrägdächer, Neigung, Kniestockhöhen,	25
50	Aussenraumgestaltung	25
51	Materialablagerungen	25/26
52	Antennen, Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	26
53	Einwirkungen	26
54	Lärmschutz	26
7.	Vollzug und Verfahren	
55	Zuständigkeit	27
56	Gebührenreglement	27
57	Vollzugsrichtlinien	27
8.	Schluss- und Übergangsbestimmung	
58	Aufhebung bisherigen Rechts	27

Anhang I und II

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, bei Bedarf unter Beizug von Fachleuten, rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

§ 4

¹Die in den Bauzonenplänen bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Sondernutzungs-
planung

²Die in den Bauzonenplänen speziell gekennzeichneten Gebiete (schraffierte Flächen) dürfen nur auf Grund eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Der Gemeinderat kann auf den Gestaltungsplan verzichten, wenn das ganze zusammenhängende Gebiet mit einer

Gestaltungsplan-
pflicht

Arealüberbauung bebaut wird.

§ 5

Die Inventare (z.B. über Pflanzen und Tiere, Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte, Leitbild für die Ortsbildpflege, Landschaftsentwicklungskonzept usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

Inventare,
Grundlagenpläne

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

¹Die Bauzonenpläne scheiden folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Grünflächen-ziffer (GZ)	Maximale Gebäude-länge	Max.imale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängen-zuschlag ab:	Empfindlichkeitsstufe
						klein	gross		
Wohnzone orange W2	2	-	25m	7.80 m / 8.20 m	10.80 m 11.20 m	4 m	8 m	14 m	II
Wohnzone rot W3	3	-	32 m	10.80 m / 11.20 m	14.80 m 15.20 m	6 m	12 m	25 m	II
Wohn-/Gewerbezone WG2 Orange/schwarz schraffiert	2	-	25 m	8.80 m / 9.20 m	11.80 m 12.20 m	4 m	8 m	14 m	III
Wohn-/Gewerbezone WG3 rot/schwarz schraffiert	3	-	32 m	11.80 m / 12.20 m	14.80 m 15.20 m	5 m	10 m	25 m	III
Dorfzone/Dorfkernzone dunkelbraun D/DK	2 (x)	-	24 m(x)	7.80 m / 8.20 m (x)	13.80 m / 14.20 m (x)	4 m(x)	o	-	III
Umgebungsschutzzone Schwarz punktiert US			Siehe Vorschriften in § 12						II/I
Ortszone Vordere Waag hellbraun OZ	2 (x)	-	24 m (x)	7.80 m / 8.20 m (x)	13.80 m / 14.20 m (x)		o	-	III
Gewerbezone Violett G	-	0.1	-	10.80 m 11.20m	-	5 m	-	-	III
Zone für öffentl. Anlagen grün OeA	Siehe Vorschriften in § 15								II/i
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen grau OeB/OE	-	-	o	o	o	o	-	-	II
Spezialzone Gärtnerei olivgrün SG	2	-	-	7.80 m 8.20 m	-	o	o	-	III

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WG2/WG3, D/DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

⁵In den Zonen WG2/WG3 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m und einer Firsthöhe bis zu 6.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m erstellt werden. Für reine Gewerbebauten (100 % Gewerbe) ist kein grosser Grenzabstand erforderlich.

⁶In den in den Bauzonenplänen dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7

Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten) bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W2

§ 8

¹Die Wohnzone W3 ist für freistehende Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W3

²Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzu­reichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind. Die farbliche Gestaltung der Bauten ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- bzw. Farbmuster vorzulegen.

Umgebung, naturnahe Gestaltung

§ 9

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.), sind nicht zulässig. Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmung der Wohnzone W2.

Wohn- und Gewerbezone WG2

²Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzu­reichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

Umgebung, naturnahe Gestaltung

§ 10

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für freistehende Bauten für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig. Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmung der Wohnzone W3.

Wohn- und Gewerbezone WG3

²Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzu­reichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

Umgebung, naturnahe Gestaltung

§ 11

¹Die Dorfzone/Dorfkernzone D/DK umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Dorfzone D
Dorfkernzone DK
Nutzungs- und Bebauungsgrundsatz

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig.

²Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen und die herkömmliche Bauweise berücksichtigen.

Einfügung

³Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfanges und der Gebäude- und Firsthöhen, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Vollgeschosszahlen, umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.

Umbauten,
Ersatzbauten

Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

⁴Der Abbruch von Bauten darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neubau vorliegt.

Gebäudeabbruch

⁵Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege des schützenswerten alten Ortsteils, namentlich in Form einer Beratung der Bauwilligen durch Fachleute.

Beratung

Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten unter Angabe von Parzelle und Bauabsicht dem Gemeinderat zu melden.

⁶In der näheren Umgebung von kantonal geschützten Kulturobjekten sind die vorgenannten Einfüguungs- und Bebauungsaufgaben besonders zu beachten.

Umgebungsschutz

⁷Der Gemeinderat kann über Baugesuche für Neubauten und erhebliche Umbauten in der Dorfzone/Dorfkernzone vor seinem Entscheid zu Lasten des Bauherrn ein Fachgutachten einholen, in welchem u.a. das Schlussergebnis der Bauberatung und Baubegleitung gemäss Absatz 5 festzuhalten ist. Der Gutachter wird nach Anhörung der Beteiligten durch den Gemeinderat bestimmt.

Gutachten

Detailvorschriften

8.1 Dachgestaltung

- a) Bei Neubauten sind nur gleichgeneigte Satteldächer von min. 30° und max. 45° Dachneigung gestattet. Bei Umbauten kann die bestehende Dachform belassen werden. Bei An- und Nebenbauten sind allenfalls auch Schrägdächer zulässig.
- b) Die Dächer sind einheitlich, dem Ortsbild entsprechend angepasst, mit roten bzw. braunen Ziegeln einzudecken.
- c) Zulässig sind folgende Dachdurchbrüche:
 - Lukarnen mit Giebel- oder Schleppehdach
 - Kehrfirste
 - einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.9 m² Glasfläche
 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- d) Giebellukarnen und Schleppehgauben unterliegen folgenden Bestimmungen:
 - Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
 - Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen.
 - Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.
 - Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

8.2 Fenstergestaltung/Balkone

Fenster sollen in der Regel hochrechteckig bzw. als Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung ausgeführt werden.
Auf Giebelseiten sind weder auskragende noch abgestützte Balkone zulässig.

8.3 Energiegewinnungsanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Energie sind grundsätzlich zugelassen, sie dürfen das Dorfbild aber nicht beeinträchtigen.

8.4 Parkierung / Zufahrten

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen.

⁹Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

Weitere Bestimmung

§ 12

¹In der Umgebungsschutzzone US kann nach den Vorschriften der Wohnzone W2 gebaut werden, sofern dadurch das Dorfbild nicht störend beeinflusst wird.

Umgebungsschutzzone US
Zweck

²Der Gemeinderat kann über Baugesuche in dieser Zone vor seiner Entscheidung zu Lasten des Bauherrn ein Fachgutachten einholen, wobei der Gutachter nach Anhören der Beteiligten durch den Gemeinderat bestimmt wird.

Beratung

§ 13

¹Die Ortszone OZ umfasst das erhaltenswerte Gebiet „Vordere Waag“, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn- und Kleingewerbebauten sowie die bestehende Bauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Ortszone Vordere Waag OZ
Zweck

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Betriebe die übermässige ideale Immissionen verursachen, sind nicht zulässig.

²Renovationen, Um- Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Quartierbild einfügen und die herkömmliche Bauweise berücksichtigen.

Einfügung

³Der Gemeinderat kann über Baugesuche in dieser Zone vor seiner Entscheidung zu Lasten des Bauherrn ein Fachgutachten einholen, wobei der Gutachter nach Anhören der Beteiligten durch den Gemeinderat bestimmt wird.

Gutachten

⁴Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

§ 14

¹Die Gewerbezone G ist für mässig störende gewerbliche Bauten bestimmt. Bürobauten sind zulässig, Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber erstellt werden.

Gewerbezone G

²In der Gewerbezone sollen Arbeitsplätze angesiedelt werden. Aus diesem Grunde sind reine Lagerhallen nicht zugelassen.

Weitere Bestimmungen

³Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

- ⁴Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass
- sie als Trenngürtel zur Surbtalstrasse wirken,
 - die Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleistet ist.

Grünanlagen

⁵ Das schraffierte Gebiet „Böndlern“ wird gestützt auf § 15a BauG nur bedingt eingezont. Die Einzonung fällt entschädigungslos dahin, wenn das Gebiet nicht innert 5 Jahren nach Genehmigung überbaut ist. ¹

Gewerbegebiet
Böndlern

⁶ Lärmempfindliche Räume (ausgenommen Betriebsräume gemäss Art. 2 Absatz 2 lit. b) LSV) sind im schraffierten Bereich nicht zulässig. ²

§ 15

Zone für öffentliche
Anlagen OeA

¹Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Verkehr dienende Anlagen, Spiel- und Erholungsgebiete bestimmt.

²Hochbauten in dieser Zone sind nur soweit zugelassen, als sie der Bewirtschaftung und Benützung der Anlagen dienen.

³Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁴Grundsätzlich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV, im Friedhofareal aber die Empfindlichkeitsstufe I.

§ 16

¹Die Zone für öffentliche Bauten OE/OeB ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Zone für öffentliche
Bauten OE/OeB

²Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³Im Bereich der Dorfzone/Dorfkernzone haben sich die Bauten gut ins Quartier- und Ortsbild einzufügen.

§ 17

¹Die Spezialzone Gärtnerei SG ist für den mässig störenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb mit den dazugehörigen Nutzungen bestimmt.

Spezialzone Gärtnerei
SG

²Von der Bebauung her zulässig sind der Gärtnerei und dem Gartenbau dienende Bauten wie Treibhäuser, Läden, Büros, Werkstätten, Abstellräume und betriebsnotwendige Wohnungen.

¹ § 14 Abs. 5 eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 22.11.2010

² § 14 Abs. 6 eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 22.11.2010

³Die Grenz- und Gebäudeabstände, die maximale Baulänge werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

⁴Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁵Die Bauten und Anlagen sind gut ins Landschafts- und Ortsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild machen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 18

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

Landwirtschaftszone

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

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen und eine Bewilligung vorliegt.

§ 19

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

Bauten in der Landwirtschaftszone

²Für 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 für Wohnbauten, 2 m für Kleinbauten und 0.50 m für Tiefbauten.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 20

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

Naturschutzzonen
Kulturland

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

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

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

⁵Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

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

Ausnahmen

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates, die Information der Bewirtschafter sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

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

Spezielle Vereinbarungen

⁷Es werden folgende Schutzzonen ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung <u>in den Plänen</u>	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Erhalten und fördern der Lebensräume für schützenswerte Pflanzen und Tiere	Extensive Nutzung als Heuwiese. Erster Schnitt ab 15. Juni. Keine Düngung. Keine Beweidung. Keine Verbuschung, insbesondere im Gebiet Mergelgrube Steinbuck. Einzelstockbehandlung von Problempflanzen erlaubt.
Feuchtgebiet Streuwiese	hellblau	Erhalten und fördern des feuchten Lebensraumes für schützenswerte Pflanzen und Tiere	Streuschnitt im Herbst/Winter, sofern die Erhaltung und Aufwertung keine andern Eingriffe erfordern. Keine Düngung. Keine Beweidung.
Artenreiche Heuwiese	hellgelb	Erhalten und fördern des Lebensraumes für schützenswerte Pflanzen und Tiere	Extensive Nutzung als Heuwiese. Erster Schnitt ab 1. Juni. Keine Düngung. Schonende Herbstweide erlaubt. Einzelstockbehandlung von Problempflanzen erlaubt.
Uferschutzzone	grün/hellblau	Naturnahe Erhaltung und Aufwertung der Gewässer und der Ufervegetation als Lebensraum für schützenswerte Pflanzen und Tiere und als Schutz der Gewässer vor Eintrag von Nähr- und Fremdstoffen	Gebäude und Gebäudeteile unzulässig. Keine Ablagerung. Keine Düngung. Keine Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel (Stoffverordnung des Bundes). Pflege und Unterhalt der Ufervegetation gemäss den Bestimmungen für Ufergehölze und Pufferstreifen.

§ 21

¹Die in den Kulturlandplänen bezeichneten besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzonen
Wald,
Besondere Wald-
gebiete

²Die Bestände sind mit standortheimischen Baumarten und, wo möglich, auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung zu schenken. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die Kulturlandpläne weisen folgende besondere Waldgebiete aus:

- Gipsgrube
- Wald bei Mergelgrube Steinbuck
- „Steinbuck“ (Südabdachung)
- Nordhang der Lägern
- Gebiet „Sulz“ mit Feuchtwiesen
- Wald im Riedgebiet „Klonhof“

⁴Die Gipsgrube und die Mergelgrube „Steinbuck“ sollen als vielfältige, artenreiche Gebiete mit schützenswerten Arten, Lebensräumen, geologischen Aufschlüssen und kulturhistorischen Anlagen erhalten und wo nötig verbessert werden.

Forstliche Eingriffe (insbesondere auch im Gebiet „Sulz“) erfolgen nur im Interesse der Schutzziele (z.B. Offenhalten der Waldwiesen und Aufschlüsse). Die Waldwiesen sind periodisch zu mähen.

Allfällige Einschränkungen des militärischen Schiessbetriebes werden in einem Nutzungsreglement geregelt.

⁵Die anderen Gebiete (insbesondere der im Kulturland bezeichnete Abschnitt der Nordhanges der Lägern) sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus zu bewirtschaften (naturgemäss: Beschränkung auf standortheimischen Arten). Der Altersphase der Baumschicht sowie schutzwürdigen Arten der Krautschicht ist besondere Beachtung zu schenken.

⁶Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald in privatrechtlichen Vereinbarungen festgelegt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

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

Landschafts-
schutzzone

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 18. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen sowie länger als sechs Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Die Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens im Bereich SW Ried bleibt vorbehalten. Das Rückhaltebecken ist optimal in die wertvolle Landschaftskammer einzufügen und naturnah zu gestalten.

§ 23

Die in den Kulturlandplänen bezeichneten Hochstammbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sollen erhalten bleiben bzw. gefördert werden. Abgehende Bäume sind deshalb nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege unterstützen.

Hochstammbestand
(nur Orientierungsinhalt)

3.5 Schutzobjekte

§ 24

¹Die in den Bauzonen- oder Kulturlandplänen bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegender öffentlichem Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Feldgehölze Ufergehölze	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr in der Regel nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Waldrand allgemein		- Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) - Keine vorgelagerten Aufforstungen - Extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Pufferstreifen	- Bei Hecken, Ufergehölzen und Waldrändern generell 3 m breit - Bei offen fließenden Gewässern 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer/Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe/-gruppe)	grüne(r) Punkt(e)	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Biologisch wertvoll	- Keine Beseitigung - Pflege auf lange Lebensdauer - Bei Abgang ersetzen (nach Absprache mit Gemeinderat) durch Baum derselben Art oder mit vergleichbarer Wuchsform
Geologisches Objekt	rotes Dreieck	- In Erscheinung und Ausmass schützen	- Keine Veränderung
Aussichtspunkte -Schladholz -Hitzbüel -Fuchshölzli -Am Stein -nördlich Steinbuck -Schladholz/Grenze Lengnau	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht auf Dorf, Surbtal und weitere Umgebung freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 25

¹Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Objekte stehen wegen ihres kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalen Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit Substanzschutz

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

Gebäude mit Volumenschutz

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

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 26

Die in den Bauzonenplänen rot bezeichneten Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Baugesuche, die sich auf kantonale Baudenkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

Kantonale Denkmäler

§ 27

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

Übrige Kulturobjekte

²Das Bürogebäude der ehemaligen Zementfabrik darf in seinem äusseren Erscheinungsbild und Charakter nicht verändert werden. Umbauten sind sorgfältig und objektbezogen in Zusammenarbeit mit der kantonalen Stelle

für Ortsbildschutz durchzuführen.

4. Definitionen

§ 28

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. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.), sind nicht zulässig.

Gewerbe

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

§ 29

¹Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

Mehrlängenzuschlag

²Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden (Anhang I).

Rückspringende Gebäudeteile

§ 30

Werden die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurde.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 31

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen-gemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

§ 32

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

Ungleichverteilung der Grenzabstände

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 33

Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Abstand von 1.00 m zur Nachbargrenze aufweisen. Im gegenseitigen Einverständnis kann das Erdregister bis an die Grenze erstellt werden.

Abstand Erdregister Wärmepumpen

§ 34

¹Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden:

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| a) Bauten | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe | 0.60 m |
| Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn | |
| c) Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe | |
| - bei angrenzender Fahrbahn | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir | 1.00 m |

²Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

Höhe Einfriedigungen

§ 35

¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

²Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen

Stützmauern

³Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

§ 36

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m² beträgt. Bei der Gestaltung der Bauten (Gebäude- u. Dachform) ist der Zonencharakter zu wahren. Am Bauzonenrand ist zudem eine abklingende Bauweise zu gewährleisten.

Arealüberbauungen

²Der Gemeinderat kann Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung erlassen.

Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung

5. Bauvorschriften

§ 37

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

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 38

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

Allgemeine Anforderungen

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

§ 39

¹Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die

Energiesparmassnahmen

Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.

²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

§ 40

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.

Ausrichtung der Wohnungen

§ 41

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn- und Schlafräume

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

- Raumgrösse: mind. 10 m²
- 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)

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Abstellraum:

- Raumgrösse pro Wohnung mind. 3 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

c) Kellerräume:

- Raumgrösse
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich
- Raumhöhe mind. 2.20 m

d) Tiefgaragen

Durchfahrtshöhe durchgehend mind. 2.10 m

e) Balkone und ähnliche Aussenräume sind in Bezug auf Anordnung und Dimensionen so zu konzipieren, dass

sie gut möblierbar und windgeschützt sind.

§ 42

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Haupttreppen und -gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern und wohnungsinternen Verbindungen darf dieses Mass unterschritten werden.

Gänge, Treppen

²Sämtliche Schutzelemente (Geländer, Brüstungen) haben den Vorschriften der SIA-Norm 358 zu entsprechen.

§ 43

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 44

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

Velos, Kinderwagen

§ 45

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

Garagenvorplätze, Zufahrten, Radien

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone/Dorfkernzone kann dieses Mass reduziert werden.

³Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann. Wenn immer möglich, sind Abstellplätze so anzulegen, dass das Wasser versickern kann.

⁴Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

§ 46

¹Spielplätze 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.

Spielplätze

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

³Bei den Spielplätzen ist auf Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

⁴Die 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.

Ersatzlösungen

§ 47

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

Container, Kompostplätze

6. Schutzvorschriften

§ 48

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

Ortsbildschutz

- 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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- i) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,
- j) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- k) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten ein Begutachtung verlangen,
- l) Verbesserungen oder die Beseitigung störender

Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,

- m) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 49

¹Als zulässige Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung bis 45° (Dorfzone/Dorfkernzone: 30° bis 45°).

Schrägdächer, Neigung

²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Schneefangvorrichtungen

§ 50

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

Aussenraumgestaltung

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung

§ 51

¹Die Ablagerung von Abbruch- und Aushubmaterial für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Zone G bewilligt werden. Übrige Lagerplätze sind auch in den Zonen WG2 und WG3 zulässig.

Materialablagerungen

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.

§ 52

¹Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Antennen, Parabolspiegel

²Im Rahmen des Bundesrechtes ist das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und -parabolspiegel in der Dorfzone / Dorfkernzone untersagt.

³Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt, wobei als Richtlinie die Dachfläche zu 1/3 belegt werden darf. Sie sind so in Dach, Fassade und Umgebung einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. In der Dorfzone / Dorfkernzone ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Sonnenkollektoren

§ 53

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.

Einwirkungen

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.

§ 54

Die Baubewilligungsbehörde kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinn 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.

Lärmschutz

7. Vollzug und Verfahren

§ 55

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

Zuständigkeit

²Der 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.

³Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Delegation in einem Reglement fest.

§ 56

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

Gebührenreglement

§ 57

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 58

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberehrendingen vom 21. November 1997,
- b) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterehrendingen vom 1. Dezember 1997.

Aufhebung bisherigen Rechts

§ 59

Durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 22.11.2010 eingefügt in § 14:
Absätze 5 und 6

Änderungen

Anhang II

LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTUROBJEKTE

Bürogebäude ehemalige Cementfabrik

Kapelle Haselbuck

Wegkreuz Freienwilerstrasse

Wegkreuz Steinbuck

Grenzstein Hinterlägern "1683"

Grenzstein an der Rebbergstrasse "Bistumsgrenze Kloster St. Blasien"

Altweg (Hohlweg zwischen Stegwiese und Judenweid)*

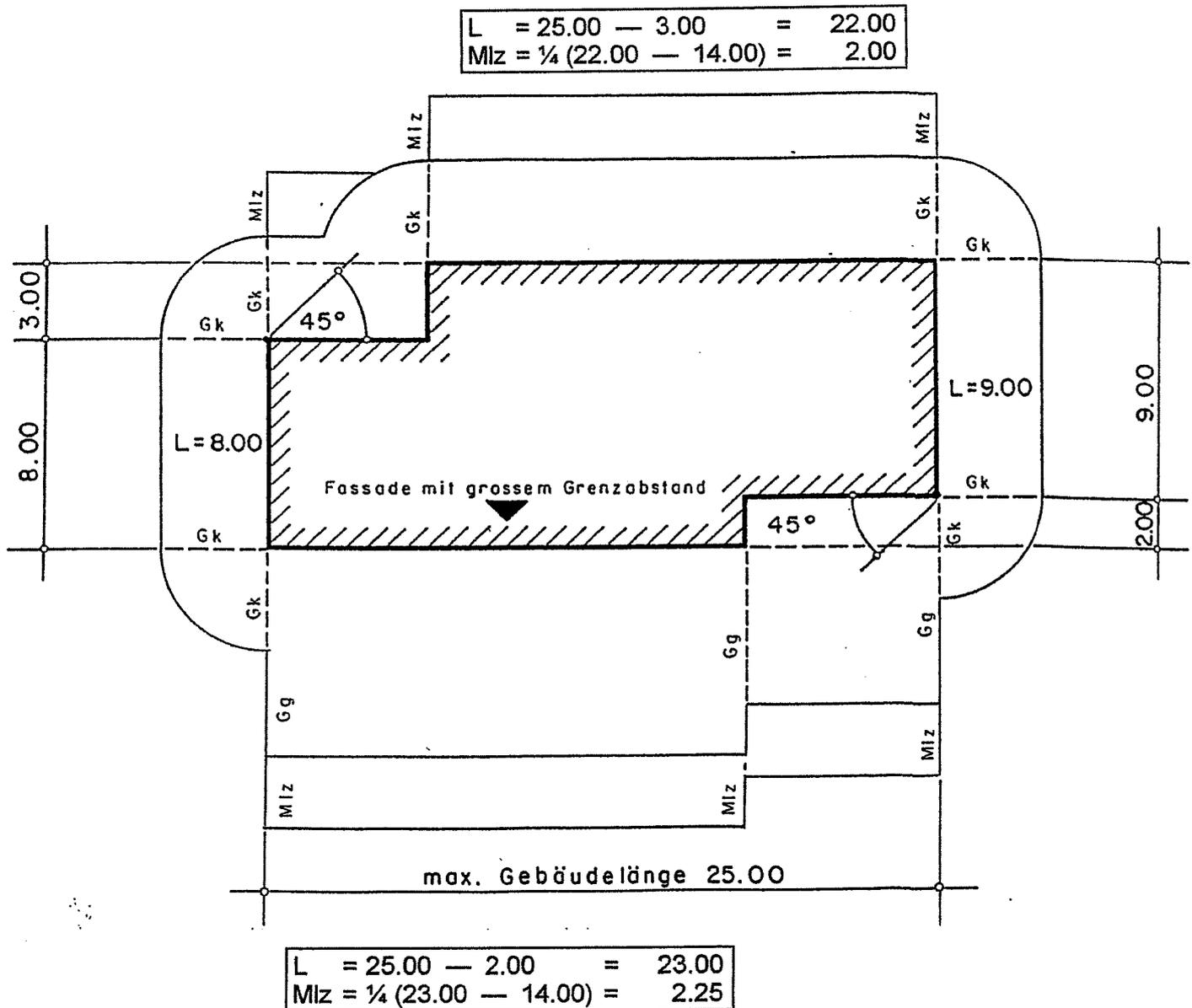
Gipsgrube (komplexes Hohlweg-, Hangwegsystem)*

*Die genaue Lage und Ausdehnung kann dem "Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz" (IVS) entnommen werden.

Anhang I

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2



Gk = Grenzabstand klein

Gg = Grenzabstand gross

L = Für Mehrlängenzuschlag
massgebliche Fassadenlänge

Mlz = Mehrlängenzuschlag: $\frac{1}{4}$ der Länge
über 14m