



GEMEINDE MÜHLAU

BAU- UND NUTZUNGS- ORDNUNG

Gemäss § 15 BauG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	
§ 1 Geltungsbereich, Bauzonen- und Kulturlandplan	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
2. Zonenvorschriften	
2.1 Bauzonen	
§ 3 Bauzonen, Lärmvorbelastete Flächen	5
§ 4 Wohnzone am Hang W1	5
§ 5 Wohnzone W2	5
§ 6 Wohnzone W3	6
§ 7 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3	6
§ 8 Gewerbezone G	6
§ 9 Kernzone K	6
§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
§ 10 ^{bis} Grünzone GEMEINDERAT	7
2.2 Landwirtschaftszone	
§ 11 Landwirtschaftszone, Weg- und Meliorationsanlagen	8
§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
2.3 Schutzzonen	
§ 13 Naturschutzzonen Kulturland	8
2.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 14 Landschaftsschutzzone	9
§ 15 Moränenschutzzone	9
§ 16 Besonderes Waldgebiet	10
2.5 Schutzobjekte	
§ 17 Naturobjekte	10
§ 18 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	11
§ 19 Kulturobjekte	11
2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 20 Zone für bodenunabhängige Produktion	11
§ 21 Weilerzone	11
3. Definitionen	
3.1 Ausnützung	
§ 22 Arealüberbauung	13
§ 23 Ausnutzungsziffer, Ausnutzungszuschlag	13
3.2 Abstände	
§ 24 Abstand gegenüber dem Kulturland	13
§ 25 Ungleichverteilung der Grenzabstände	13
§ 26 Garagen in Hanglagen, Stützmauern	14
3.3 Gewerbe	
§ 27 Gewerbe	14

4. Bauvorschriften		
4.1 Erschliessung		
§ 28 Benützung von Privateigentum		14
§ 29 Hydranten und Schieber, March- und Vermessungszeichen		14
§ 30 Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen		15
4.2 Technische Bauvorschriften		
§ 31 Allgemeine Anforderungen		15
§ 32 Energiesparmassnahmen		15
4.3 Wohnhygiene		
§ 33 Ausrichtung der Wohnungen		15
§ 34 Raumhöhe, Fensterfläche, Abstellräume		16
§ 35 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen		16
§ 36 Abstellräume für Velos und Kinderwagen		16
§ 37 Spielplätze		16
5. Schutzvorschriften		
5.1 Ortsbildschutz		
§ 38 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachdurchbruch, Schneefangvorrichtungen		17
5.2 Aussenraumgestaltung		
§ 39 Aussenraumgestaltung		17
6. Vollzug und Verfahren		
§ 40 Zuständigkeit		17
§ 41 Vollzug Naturschutz		18
§ 42 Gebührenregelement		18
7. Schluss- und Übergangsbestimmung		
§ 43 Aufhebung bisherigen Rechts, Genehmigung		18
8. Anhang		
Liste der Schutzobjekte		
Ziff. 1 Gebäude mit Substanzschutz		19
a Bauzonenplan		
b Kulturlandplan		
Ziff. 2 Kulturobjekte		19
a Bauzonenplan		
b Kulturlandplan		
Ziff. 3 Kommunale Schutzzone und Naturobjekte im Kulturlandplan		19
a Schutzzonen		
b Naturobjekte		
Ziff. 4 Kantonale Schutzzonen und Naturobjekte laut kant. Reusstaldekret bzw. -verordnung		20
Beilage Gebührentarif in Bausachen		
Gebühren		21

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.

Bauzonen- und Kulturlandplan

⁴Der Bauzonenplan 1:2500 sowie der Kulturlandplan 1:5000 sind Bestandteil dieser BNO. Sie sind auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht offen zu halten.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

Im speziellen sind für die im Anhang Ziff. 4 aufgelisteten Zonen und Objekte die Vorschriften des kantonalen Reusstaldekretes bzw. -verordnung zu beachten.

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

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 3

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan 1:2500 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzungsziffer (AZ)	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Wohnzone am Hang	W1 gelb	0,30	7 m	12 m	4 m	8 m	II	§ 4
Wohnzone 2	W2 orange	0,40	7 m	12 m	4 m	8 m	II	§5
Wohnzone 3	W3 rot	0,60	10 m	15 m	5 m	10 m	II	§6
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	0,40 bis 0,45	7 m	12 m	4 m	8 m	III	§7
Wohn- + Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	0,60 bis 0,65	10 m	15 m	5 m	10 m	III	§7
Gewerbezone	G violett	§ 8	10 m	–	5 m	5 m	III	§ 8
Kernzone	K braun	(0,80)	(10 m)	(15 m)	(4 m)	(4 m)	III	§ 3 Abs. 2 §9
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA grau	0	0	–	0	0	II III bei ARA und Kesten-berg	§ 3 Abs. 2 § 10
Grünzone	GR grün	--	--	--	--	--	III	§ 10bis

²Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die eingeklammerten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Lärmvorbelastete Flächen

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 4

Wohnzone am Hang W1

Die Wohnzone W1 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Natürliche Böschungen sind Stützmauern vorzuziehen.

§ 5

Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser bis 4 Wohnungen sowie Einliegerwohnungen sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 6

Wohnzone
W3

Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 7

Wohn- und Gewerbe-
zone WG2 und WG3

¹Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

²Bei reinen Wohnbauten ist eine max. Ausnützungsziffer in der WG 2 von 0.40 bzw. WG 3 von 0.60 zulässig. Diese erhöhen sich pro 10 % Gewerbeanteil um 0.01 bis auf die maximal zulässige Ausnützungsziffer von 0.45 bzw. 0.65.

§ 8

Gewerbezone
G

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

²Wohnungen sind für Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen.

³Der Gemeinderat bestimmt die Ausnützung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls.

⁴Im Gebiete "Mettenfeld" hat die Gestaltung von Bauten und ihrer Umgebung, die Materialwahl sowie die Farbgebung so zu erfolgen, dass die exponierte Stelle am Ortseingang nicht beeinträchtigt wird. Da die Eingliederung von Baukuben und Dachformen sehr heikel ist, ist es empfehlenswert, für jedes Bauvorhaben einen diesbezüglichen Vorentscheid des Gemeinderates einzuholen.

§ 9

Kernzone
K

¹Die Kernzone K ist charakterisiert durch die vorhandenen Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, deren bauliche Erscheinung durch Massivbauweise und hohe, ziegelgedeckte Satteldächer bestimmt wird. Neubauten haben sich dieser Bauweise sinnvoll anzupassen. Ausnahmsweise können untergeordnete Klein- und Anbauten mit einem Flachdach bis maximal 40 m² versehen werden, sofern architektonisch die bessere Lösung nachgewiesen werden kann. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist besondere Rücksicht zu nehmen. Sie ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt.

²Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Grenzabstände und Anzahl Parkplätze werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

³Gestattet sind offene und geschlossene Bauweise und Grenzbau, sofern sich die Beteiligten gegenseitig ein Anbaurecht gewähren.

⁴Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um dem Baugeuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 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 sinngemäss einzuhalten.

§ 10bis

Grünzone GR

¹Die Grünzone umfasst Gebiete, die zugunsten der Gliederung des Baugebiets, der Siedlungsrandgestaltung oder aus Gründen des Landschafts- oder Ortsbildschutzes freizuhalten sind oder die als öffentliche Erholungsräume dienen.

²Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten. Fusswege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze und so weiter) und zur Pflege der Grünzone notwendige Kleinbauten sind erlaubt.

³Baumbestände, Gebüsche und andere Landschaftsbild bestimmende Element sind zu erhalten und nötigenfalls zu ersetzen.

2.2 Landwirtschaftszone

§ 11

- Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
- ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- ³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.
- Weg- und Meliorationsanlagen ⁴Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

§ 12

- Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- ²Für Bauten in der Landwirtschaftszone werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.3 Schutzzonen

§ 13

- 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, Feuerentfachen, Aufforstung nicht gestattet.

³Folgende im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen werden ausgediehet:

Zone	Bezeichnung im Plan bzw. Anhang	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magere Böschung	gelb Anhang Ziff. 3a grün schraffiert (als Ausnahme)	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Feldblumen)	- Heuwiese mit spätem erstem Schnitt - keine Düngung und Beweidung - dürfen extensiv beweidet werden sofern dadurch die Grasnarbe nicht beschädigt wird
Uferschutzstreifen	Wellensignatur - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 1 m ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand	- Erhaltung der Ufer - Schutz der Gewässer	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel nicht zulässig - Pflügen, Veränderungen am Gewässer und Uferbestockung ist untersagt - Die nicht die Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese benützt werden. - Für die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung (Stov).

2.4 Überlagerte Schutzzone

§ 14

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11 Abs. 1 BNO

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

§ 15

Moränenschutzzone

¹Die im Kulturlandplan bezeichnete Moränenlandschaft soll ihre charakteristische Form behalten.

²§ 14 BNO gilt sinngemäss.

§ 16

Besonderes Waldgebiet

¹Das im Kulturlandplan bezeichnete besondere Waldgebiet Schachen bezweckt die Erhaltung des Naturnahen Waldstandortes am Reussufer.

²Natürliche Veränderungen in der Zusammensetzung von Flora und Fauna sollen vorerst ungestört ablaufen können. Mit Ausnahme von Eingriffen, die im Interesse des Schutzzieles liegen, erfolgt keine forstliche Nutzung.

Später allenfalls notwendige weitere Pflege- und Unterhaltmassnahmen legt der Gemeinderat im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer fest.

2.5. Schutzobjekte

§ 17

Naturobjekte

Folgende Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan bzw. Anhang	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feld- und Ufergehölz	dunkelgrüne Signatur Anhang Ziff. 3b	- Artenreichtum - Windschutz	- periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Artzusammensetzung verbessern
Waldrand	---	- vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)
Hochstammobstbestand	---	- Gliederung der Landschaft - Brut- und Nahrungsbiotop	- Neu- und Ersatzpflanzung von Gemeinde unterstützt Gemeinderat kann Beiträge ausrichten
Einzelbaum	dunkelgrüne Signatur Anhang Ziff. 3b	- Landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - Gefällte und abgegangene Bäume (wenn möglich an der selben Stelle) ersetzen Gemeinderat kann Beiträge ausrichten
Aussichtspunkt	rotes Symbol	- Aussicht auf Talseite freigehalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 18

Gebäude mit Substanzschutz	¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff.1) aufgelisteten 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	² Die 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. ³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 19

Kulturobjekte	Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff.2) aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden.
---------------	--

2.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 20

Zone für bodenunabhängige Produktion	¹ Die Zone für bodenunabhängige Produktion ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung bestimmt. ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
--------------------------------------	---

§ 21

Weilerzone	¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Schoren, Krähenbühl und Kestenbergr unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters. Gebäude in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
------------	--

Zweckänderung	<p>²Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garage in die bestehenden Haupt- und Nebengebäude integriert werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung darf durch die Zweckänderungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die im Kulturlandplan nicht bemalten Gebäude unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>
Gestaltung	<p>³In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei ins Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.</p>
Bauliche Massnahme	<p>⁴Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Ein Ersatz in gleicher Stellung und ähnlichem Volumen ist erwünscht. Ein Umbau ist einem Ersatzbau vorzuziehen. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut, sowie umgenutzt werden.</p>
Neubauten, Anbauten	<p>⁵Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Anbauten sind nur dann erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>
Maximale Nutzung	<p>⁶Der Gemeinderat legt die maximal zulässige Nutzung nach Art und Umfang verbindlich fest. Nebst Aspekten des Ortsbildschutzes sowie der Denkmalpflege sind dabei auch soziale und wirtschaftliche Überlegungen miteinzubeziehen.</p>
Parkplätze, Abstellplätze	<p>⁷Grösse und Anordnung der Park- und Abstellplätze werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter spezieller Beachtung des Ortsbildes, festgelegt.</p>
Dachlandschaft	<p>⁸Die Gestaltung der Dachlandschaft erfordert besondere Beachtung (§. 38 BNO).</p>
Baumasse	<p>⁹Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.</p>
Umgebung	<p>¹⁰Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.</p>
Weitere Gebäude	<p>¹¹Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Weilervorschriften unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.</p>

Lärmempfindlichkeitsstufe

¹²Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

Meldepflicht

¹³Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um dem Bauge-suchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

3. Definitionen

3.1 Ausnützung

§ 22

Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn folgende zusammenhängende, an-rechenbare Landflächen zur Verfügung stehen:

Zone W2 und WG2 min. 2500 m²

Zone W3 und WG3 min. 3000 m²

§ 23

Ausnützungsziffer

¹Räume in Attika- und Dachgeschossen (letztere bis auf eine maximale Kniestockhöhe von 1.20 m) werden nicht angerechnet.

Ausnützungszuschlag

²Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf max. 10 % der BGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

3.2 Abstände

§ 24

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von 2 m. Von diesen Abständen kann der Gemeinderat in begründeten Fällen, namentlich wegen der topografischen Lage oder bei Vorliegen von unzumutbaren Erschwernissen für eine zweckmässige Überbauung, Abweichungen zulassen.

§ 25

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹Die Grenz- 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.

§ 26

Garagen in Hanglagen

¹In Hanglagen ab 25 % Geländeneigung können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Grenzabstand gegenüber der Strasse kann dabei auf 1.5 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährt bleibt.

Stützmauern

²Stützmauern bis zu 1.20 m Höhe dürfen an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Höhere Mauern müssen um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze, mindestens aber 60 cm, zurückversetzt werden.

³Gegenüber Gemeindestrasse gelten für Stützmauern dieselben Abstände wie für Einfriedungen (§ 111 BauG).

3.3 Gewerbe

§ 27

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 Gewerbetriebe 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.

4. Bauvorschriften

4.1 Erschliessung

§ 28

Benützung von Privateigentum

¹Die Benennung und Kennzeichnung 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, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

§ 29

Hydranten und Schieber

¹Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

March- und Vermessungszeichen ²Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 eidg. StGB). Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist vorgängig dem Nachführungsgeometer Mitteilung zu machen.

§ 30

Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen Bäume, Sträucher und lebende Hecken dürfen den Verkehr auf den Strassen, die Sicht, die Strassenbeleuchtung sowie Strassentafeln und Verkehrssignale nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann nach erfolgloser schriftlicher Mahnung des Grundeigentümers auf dessen Kosten das Zurückschneiden oder Entfernen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken anordnen.

4.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

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.

§ 32

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.

4.3 Wohnhygiene

§ 33

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

§ 34

Raumhöhe,
Fensterfläche,
Abstellräume

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen:

Raumhöhe	mind. 2.30 m
- Vollgeschoss	
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

In Mehrfamilienhäusern sind trockene Abstellräume von mindestens 4 m² pro Wohnung zu schaffen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum (Estrich) fehlt, sind sie auf den Geschossen anzuordnen.

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

§ 35

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.

§ 36

Abstellräume für Velos, Kinderwagen

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

§ 37

Spielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind gut besonnte Spielplätze auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

5. Schutzvorschriften

5.1 Ortsbildschutz

§ 38

Dachgestaltung	¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedingt besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
Dachneigung	² Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 20 ° und 45 ° liegen. Mit Ausnahme der Kernzone sind Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer max. Gebäudefläche von 60 m ² zulässig.
Dachdurchbruch	³ In sämtlichen Zonen dürfen Dachflächen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Zusätzliche kleine Dachflächenfenster (bis 0.5 m ² Einbaugrösse) sind gestattet, wenn die Dachfläche mehrere Geschosse beinhaltet.
Schneefangvorrichtungen	⁴ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

5.2 Aussenraumgestaltung

§ 39

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.
----------------------	--

6. Vollzug und Verfahren

§ 40

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.
---------------	--

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

§ 41

Vollzug Naturschutz Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

§ 42

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

7. Schluss- Übergangsbestimmung und Genehmigung

§ 43

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
Bau- und Nutzungsordnung vom 21. März 1994 und 9. November 1995.

Genehmigung Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 03. Juni 2013 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann: Josef Huwyler

Der Gemeindeschreiber: Thomas Isler

Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Aarg. Regierungsrat per 23. Oktober 2013 in Kraft.

8. Anhang

Liste der Schutzobjekte

1. Gebäude mit Substanzschutz

	<u>Obj. Nr.</u>	<u>Lagebezeichnung</u>	<u>Objekttyp</u>	<u>Bemerkungen</u>
a) Bauzonenplan	47	Dorf	Röm. kath. Pfarrkirche	u. Denkmalschutz
	49	Vorderdorf	Gasthaus "zum Storchchen"	u. Denkmalschutz
	50	Aaraustrasse	Pfarrhaus	
	51	Bahnhofstrasse	ehem. Mühle	
	53	Aaraustrasse	Wohnhaus (Geb. 76)	
b) Kulturlandplan	54	Krähenbühl	Wohnhaus (Geb. 9)	
	55	Kestenberg	Speicher (Geb. 120)	

2. Kulturobjekte

	<u>Obj. Nr.</u>	<u>Lagebezeichnung</u>	<u>Objekttyp</u>	<u>Bemerkungen</u>
a) Bauzonenplan	29	Vorderdorf	Wegkreuz	
	30	Aaraustrasse	Bildstöcklein	
	31	Friedhof	Kreuz	u. Denkmalschutz
	32	Roggächer	Wegkreuz	
	48	Dorf	Dorfbrunnen	u. Denkmalschutz
b) Kulturlandplan	27	Tobelweid	Wegkreuz	
	28	Krähenbühl	Wegkreuz	
	33	Oberschoren	Wegkreuz	
	34	Kestenberg	Wegkreuz	

3. Kommunale Schutzzonen und Naturobjekte in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland

	<u>Obj. Nr.</u>	<u>Lagebezeichnung</u>	<u>Objekttyp</u>	<u>Bemerkungen</u>
a) Schutzzonen	3	Fuchsweid bis Sennweid	Magere Böschung	Bahndamm
	4	Bahnhof	Magere Böschung	
	7	Mülimatt	Magere Böschung	
	9	Aaraustrasse	Magere Böschung	Strassenbankett
	10	Reusdamm	Magere Böschung	

b) Naturobjekte	11	Gasse	Hecke	
	23	Bahnhof	Einzelbaum	
	24	Bahnhof	Einzelbäume	2 Birken
	39	Buofeld	Einzelbaum	Nussbaum
	46	Oberschoren	Einzelbaum	Eiche
	56	Kestenberg	Einzelbaum	Obstbaum

4. Kantonale Schutzzonen und Naturobjekte laut kantonalem Reusstaldekret bzw. -verordnung

<u>Obj. Nr.</u>	<u>Lagebezeichnung</u>	<u>Objekttyp</u>	<u>Bemerkungen</u>
1	Schachen	Naturschutzzone	
2	Teufemoos	Naturschutzzone	
12	Sackweid	Hecke	
14	Sembach	Uferbestockung	
15	Landbach	Uferbestockung	
16	Augraben	Uferbestockung	
19	Buofeld	Uferbestockung	
26a	Buofeld	Einzelbaum	Eiche
26b	Altfahr	Einzelbaum	Eiche
40	Zehntefreiacher	Einzelbaum	Linde
41	Zehntefreiacher	Einzelbaum	Linde
42 a+b	Zehntefreiacher	Einzelbaum	2 Linden
43 a+b	Oberschoren	Einzelbaum	2 Linden
44	Hinterschoren	Hecke	
45	Altfahr	Einzelbaum	Linde

Beilage Gebührentarif in Bausachen

Gebühren ¹Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende Gebühren zu entrichten:

- a) Für Vorentscheide:
0.5 o/oo der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung (mindestens Fr. 150.--)
- b) Für bewilligte Baugesuche:
 - 1.5 o/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten (mindestens aber 150.--)
 - Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 50.-- bis Fr. 200.--
 - Fristverlängerungen für Baubewilligungen:
Fr. 100.--

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

- c) Für abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

²Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Umwelt-, Wärme- und Zivilschutz sowie Farbberater und dgl.); Baukontrollen gemäss jeweiliger Baubewilligung sowie Brandschutz- und Kanalkontrollen sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu bezahlen.

³Die Kosten für Vorabklärungen, Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute sind durch die Bauherrschaft zu entrichten.

⁴Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu bezahlen.

⁵Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute, ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 100.-- bis Fr. 1'000.-- zu entrichten. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen zu Lasten des Verursachers.