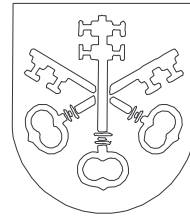


Kanton Aargau

Gemeinde Obersiggenthal



## **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

gemäss § 15 BauG

Genehmigungsexemplar

Mitwirkungsbericht zur Richtplanung vom 16.12.93

Vorprüfungsbericht vom 20. November 1995

Öffentliche Auflage vom 26.02.1996 bis 26.03.1996

Beschlossen vom Einwohnerrat am: 5. Dezember 1996

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

---

Genehmigung:

# Inhaltsverzeichnis

<b>Bau- und Nutzungsordnung</b>	<b>3</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Übergeordnetes Recht	3
<b>2. Raumplanung</b>	<b>5</b>
§ 3 Kommunale Richtpläne	5
§ 3 Siedlungsstruktur	5
§ 3 Grünraumstruktur	5
§ 3 Verkehr	5
§ 3 Energie	5
§ 3 Verbindlichkeit	5
§ 4 Neubau, Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
§ 5 Quartierentwicklungspläne	5
§ 6 Sondernutzungsplanung	6
<b>3. Zonenvorschriften</b>	<b>7</b>
§ 7 Mischnutzung	8
§ 7 Baumasse gemäss Einzelfall	8
§ 7 Lärmvorbelastung	8
§ 7 Geschosshöhen	8
§ 7 Betriebspersonal	8
§ 7 Grünflächenziffer Gewerbezone	8
§ 8 Zentrumszone	8
§ 9 Dorfkern-Schutzzone DK	8
§ 10 Dorfbild-Schutzzone DS	9
§ 11 Umgebungsschutzzone US	10
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEB	10
§ 13 Zone Sport und Freizeit SF	11
§ 13 Tennis	11
§ 13 Kleingärten	11
§ 14 Grünzone GR	11
§ 15 Spezialzone Gärtnerei SG	11
<b>4. Definitionen</b>	<b>13</b>
§ 16 Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer	13
§ 17 Arealüberbauung	13
§ 18 Gewerbe	13
§ 19 Abstand gegenüber Kulturland	13
§ 19 Grenzabstände am Hang	14
§ 20 Mehrlängenzuschlag	14
§ 21 Strassenabstände	14

<b>5. Bau- und Schutzvorschriften</b>	<b>15</b>
§ 22 Kommunalen Natur- und Heimatschutz	15
§ 22 Substanzerhaltung	15
§ 22 Bauberatung, Meldepflicht	15
§ 22 Beiträge	15
§ 23 Aussenraumgestaltung	15
§ 23 Reklamen	15
§ 24 Antennen, Parabolspiegel	16
§ 25 Materialablagerungen	16
§ 26 Energiesparendes Bauen	16
§ 26 Nachisolation	16
§ 26 Heizung	16
§ 27 Benützung von Privateigentum	16
§ 28 Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen	17
§ 28 Fensterbrüstung	17
§ 29 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	17
<b>6. Ausstattung</b>	<b>19</b>
§ 30 Parkplätze	19
§ 30 Zufahrten	19
§ 31 Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen	19
§ 31 Spielplätze	19
§ 32 Kompostier-, Containerplätze	19
<b>7. Schlussbestimmung</b>	<b>21</b>
§ 33 Zuständigkeit	21
§ 33 Aufhebung bisherigen Rechts	21
<b>Anhang I</b>	<b>23</b>
<b>§ 20 Mehrlängenzuschlag/Berechnung</b>	<b>23</b>

# Bau- und Nutzungsordnung

## 1. Geltungsbereich

### § 1

<sup>1</sup>Die Bauordnung enthält das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie auf den Schutz des Bodens.

Geltungsbereich

<sup>2</sup>Die Bauordnung gilt in den Bauzonen, Grünzonen und Umgebungsschutz-zonen gemäss Bauzonenplan. Zusätzlich gelten die Anordnungen der Natur- und Heimtschutzordnung.

### § 2

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Übergeordnetes  
Recht

<sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie techni-sche Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.



## 2. Raumplanung

### § 3

<sup>1</sup>Die Richtpläne, bestehend aus Plänen und Texten, zeigen in einer Gesamtschau die zukünftige, räumliche Ordnung des ganzen Gemeindegebietes.

Kommunale  
Richtpläne

<sup>2</sup>Der Richtplan Siedlungsstruktur macht generelle Angaben zur Gestaltung, Pflege und zum Schutz der Siedlung sowie zur Nutzungsstruktur.

Siedlungsstruktur

<sup>3</sup>Der Richtplan Grünraumstruktur macht generelle Angaben zur Vernetzung, Erhaltung, Aufwertung (Revitalisierung) und Neuschaffung von wertvollen Lebensräumen für die Menschen, die Pflanzen- und die Tierwelt.

Grünraumstruktur

<sup>4</sup>Der Richtplan Verkehr macht generelle Angaben zum Netz und zu den Anlagen des öffentlichen und privaten Verkehrs.

Verkehr

<sup>5</sup>Der Richtplan Energie macht generelle Angaben zur Energieversorgung des ganzen Gemeindegebietes.

Energie

<sup>6</sup>Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich. Sie dienen den Behörden als Grundlage und als konzeptioneller Rahmen beim Vollzug der Nutzungsplanung. Sie haben keine verbindliche Wirkung auf das Grundeigentum.

Verbindlichkeit

### § 4

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten Quartierentwicklungspläne zur Erstellung neuer oder zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere ausarbeiten lassen.

Neubau, Verdichtung  
und Sied-  
lungserneuerung

### § 5

<sup>1</sup>Die Quartierentwicklungspläne

- a) bezwecken die qualitätsvolle, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte und die Wohnbedürfnisse berücksichtigende Bauweise,
- b) fördern die häusliche Nutzung des Bodens
- c) koordinieren die angemessene Ausstattung mit Anlagen der Erschließung und Erholung.

Quartier-  
entwicklungspläne

<sup>2</sup>Quartierentwicklungspläne geben in der Regel Auskunft über:

- a) Bebauungsmuster und Baumassenverteilung
- b) räumliche, funktionale und verkehrsmässige Bezüge zu den angrenzenden Gebieten
- c) Grundsätze zur Ortsbildpflege
- d) Nutzungsart, Nutzungsmass und Nutzungsverteilung
- e) Freiraumgestaltung und Erholungsanlagen
- f) Verkehrserschliessung
- g) Energieversorgung

## § 6

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

Sondernutzungsplanung

### 3. Zonenvorschriften

#### § 7

<sup>1</sup>Für die Nutzung der einzelnen Bauzonen gelten die Bestimmungen der folgenden Tabelle und die nachfolgenden ergänzenden Zonenvorschriften:

Bauzonen	Zweck und Nutzungsart	Vollgeschosse	Ausnutzung	max. Gebäude-länge	max. Gebäude-höhe	max. First-höhe	Grenz-abstand klein	Grenz-abstand gross	Empfindlichkeits-stufe
W2	Wohnen, nicht störendes Gewerbe	2	0.4	25 m	7 m	13 m	4 m	8 m	II
WG2	Wohnen, mässig störendes Gewerbe	2	0.4; b.Mischnutzung 0.5 (vgl.Abs.2)	35 m	7 m	13 m	4 m	8 m	III
W3	Wohnen, nicht störendes Gewerbe	3	0.6	30 m	10 m	16 m	4 m	8 m	II
WG3	Wohnen, mässig störendes Gewerbe	3	0.6; b.Mischnutzung 0.7 (vgl.Abs.2)	40 m	10 m	16 m	4 m	8 m	III
ZZ	Dem öffent. Interesse dienende Nutzungen, Wohnen, mässig störendes Gewerbe	GP bzw. WG 3	GP bzw. WG 3	GP bzw. WG3	GP bzw. WG 3	GP bzw. WG 3	GP bzw. WG 3	GP bzw. WG 3	III
GE	Gewerbe, Wohnungen nur für Betriebspersonal	*	*	*	10 m	*	*	*	III
DK	vgl. Zonenvorschriften	*	*	*	*	*	*	*	III
DS	vgl. Zonenvorschriften	*	*	*	*	*	*	*	III
OEB	vgl. Zonenvorschriften	*	*	*	*	*	*	*	II/III
SF	vgl. Zonenvorschriften	*	*	*	*	*	*	*	III
GR	vgl. Zonenvorschriften	*	*	*	*	*	*	*	III
SG	Der Gärtnerei und dem Gartenbau dienende, mässig störende Bauten wie Treibhäuser, Läden, Büros, Werkstätten, Abstellräume und betriebsnotwendige Wohnungen.	*	*	*	7 m	*	*	*	III

<p><sup>2</sup>Für terrassierte Flachdachbauten in Hanglage gilt ein Ausnützungszuschlag von 0.1.</p>	<p>Mischnutzung</p>
<p><sup>3</sup>Die maximale Ausnützungsziffer bei reiner Gewerbe- bzw. reiner Wohnnutzung beträgt 0.4 in der WG 2 und 0.6 in der WG 3. Die höhere Ausnützungsziffer von 0.5 bzw. 0.7 gilt, wenn in der WG 2 gesamthaft mind. 10 %, in der WG 3 gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mit Wohnnutzung oder Gewerbenutzung belegt sind.</p>	
<p><sup>4</sup>Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bzw. in einem Reglement fest.</p>	<p>Baumasse gemäss Einzelfall</p>
<p><sup>5</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OEB-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Lärmvorbelastung</p>
<p><sup>6</sup>In den Zonen WG3, ZZ und GE darf bei gewerblich genutzten Geschossen die maximale Geschosshöhe von 3 m überschritten werden.</p>	<p>Geschosshöhen</p>
<p><sup>7</sup>In der Gewerbezone ist Wohnnutzung für Personen zulässig, die von einem in dieser Zone liegenden Betrieb angestellt sind. Die Wohnnutzung darf höchstens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Die Vorschriften betreffend Wohnhygiene und Brandschutz sind einzuhalten.</p>	<p>Betriebspersonal</p>
<p><sup>8</sup>In der Gewerbezone GE ist eine Grünflächenziffer von 0.2 einzuhalten.</p>	<p>Grünflächenziffer Gewerbezone</p>
<p>§ 8</p>	
<p>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes (GP) sind zusätzliche Geschosse und Abweichungen von Baumassen und Abständen zulässig, wenn dadurch gute architektonische und mit dem Ortsbild verträgliche Lösungen möglich sind. Enthält der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen, gelten die Vorschriften der Wohnzone WG 3.</p>	<p>Zentrumszone</p>
<p>§ 9</p>	
<p><sup>1</sup>Die Dorfkern-Schutzzone umfasst den alten Kern von Kirchdorf. Sie bezweckt die Erhaltung und Sanierung der bestehenden Nutzungsart und Bausubstanz.</p>	<p>Dorfkern-Schutzzone DK</p>

<sup>2</sup>Bestehende ursprüngliche Bauten, Anlagen und Freiräume sind zu erhalten. Im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Massnahmen sind störende, jüngere Eingriffe zu korrigieren.

<sup>3</sup>Bestehende Bauten können unter Wahrung des vorhandenen Umfangs, der First- und Traufhöhen umgebaut und erneuert werden, sofern dadurch ihre wesentlichen Merkmale erhalten bleiben. Wesentliche Merkmale sind namentlich Dachform, Fassadengliederung, Bausubstanz, Materialien und Farbgebung.

<sup>4</sup>Neubauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup>Die Beseitigung von Gebäuden, die das Ortsbild mitbestimmen, ist nur gestattet, wenn ein bewilligungsfähiges Wiederaufbauprojekt (gemäss Abs. 4) vorliegt.

<sup>6</sup>In der Dorfkern-Schutzzone kann der Gemeinderat für die Fachberatung eine ausgewiesene Fachperson bestimmen.

<sup>7</sup>Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht gilt in der Dorfkern-Schutzzone nicht. Reklamen aller Art sind bewilligungspflichtig.

## § 10

<sup>1</sup>Die Dorfbild-Schutzzone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Nutzungsart und Baustruktur.

Dorfbild-Schutzzone  
DS

<sup>2</sup>Anordnung, Gesamtform und Gestaltungsmerkmale von Bauten und Freiräumen sind zu erhalten.

<sup>3</sup>Bestehende Bauten können unter Wahrung des vorhandenen Umfangs, der First- und Traufhöhen umgebaut und erneuert werden, sofern dadurch ihre wesentlichen Merkmale erhalten bleiben. Wesentliche Merkmale sind namentlich Dachform, Fassadengliederung und Baustruktur.

<sup>4</sup>Neubauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup>In der Dorfbild-Schutzzone kann der Gemeinderat für die Fachberatung eine ausgewiesene Fachperson bestimmen.

<sup>6</sup>Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht gilt in der Dorfbild-Schutzzone nicht. Reklamen aller Art sind bewilligungspflichtig.

## § 11

<sup>1</sup>Die Umgebungsschutzzone umfasst überlagernd zu den Zonenvorschriften das weitere empfindliche Gebiet zum Schutz des Ortsbildes. Sie bezweckt die Erhaltung der bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung.

Umgebungsschutzzone US

<sup>2</sup>In der Umgebungsschutzzone gelten die Zonenvorschriften, sofern sie dem genannten Zweck nicht widersprechen. Dies gilt namentlich hinsichtlich Gebäudestellung, Abmessung, Abständen, Dachform, Farbgebung und Freiraumgestaltung.

<sup>3</sup>Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen in der Umgebungsschutzzone darf die zonengemässe Vollgeschosszahl nicht überschritten werden.

<sup>4</sup>In der Umgebungsschutzzone kann der Gemeinderat für die Fachberatung eine ausgewiesene Fachperson bestimmen.

## § 12

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEB

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände, unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen, fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup>Solange kein anderer öffentlicher Bedarf besteht, kann der Gemeinderat in der Zone OEB Bauten und Anlagen für die Freizeitbetätigung und Erholung der Bevölkerung (Kleintierhaltung, Sportanlagen, Tennis- und Squash-Hallen, Minigolfanlagen usw.) befristet bewilligen.

<sup>4</sup>In der Zone OEB im Neuchtal ist das Erstellen eines Pfadihauses, nicht jedoch eines Pfadiheimes, zulässig.

## § 13

<sup>1</sup>Die Zone Sport und Freizeit ist für gemeindeeigene oder private Bauten und Anlagen bestimmt, die im Zusammenhang mit Sport oder Freizeit einem engeren oder weiteren Kreis der Allgemeinheit dienen.

Zone Sport und Freizeit SF

<sup>2</sup>In der Zone Sport und Freizeit A sind offene Tennisanlagen und ein zugehöriges Betriebsgebäude (Garderobe, sanitäre Einrichtungen usw.) zulässig. Über den Winter (von Oktober bis April) ist eine Traglufthalle auf höchstens zwei Tennisplätzen gestattet.

Tennis

<sup>3</sup>In der Zone Sport und Freizeit B sind Kleinbauten und Anlagen im Zusammenhang mit Kleingärten zugelassen. Diese und die Kleingartennutzung regelt der Gemeinderat in einem Reglement.

Kleingärten

## § 14

Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zulässig sind öffentliche Spazierwege und Erholungsanlagen (Gartenbänke u. dgl.), standortgebundene Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Einrichtungen und Kleinstbauten, deren Bedarf zur Pflege der Grünzone nachgewiesen ist.

Grünzone GR

## § 15

<sup>1</sup>Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Spezialzone  
Gärtnerei SG

<sup>2</sup>Die 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.



## 4. Definitionen

### § 16

Betreffend Ausnützungs- und Grünflächenziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht. Zudem wird die Fläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Ausnützungsziffer,  
Grünflächenziffer

### § 17

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, WG2, W3, WG3 und ZZ möglich. Die zusammenhängende Minimalfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.

Arealüberbauung

<sup>2</sup>Die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses ist zulässig. Die zonen-gemässe Ausnutzung darf um maximal 0.1 überschritten werden.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Konkretisierung der im kantonalen Recht geregelten Voraussetzungen für Arealüberbauungen.

### § 18

<sup>1</sup>Als 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.

Gewerbe

<sup>2</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Dienstleistungs- 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 als störend.

### § 19

<sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland an der Bauzonengrenze ist für Gebäude der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann durch Dienstbarkeitsverträge nicht reduziert oder aufgehoben werden.

Abstand gegenüber  
Kulturland

Die Besitzstandwahrung bei unvorteilhaften Parzellenformen, welche durch die Einhaltung dieses Abstandes zur Unüberbaubarkeit führen kann, ist in jedem Fall (Neubauten sowie Veränderung bestehender Bauten) zu wahren.

<sup>2</sup>An Hanglagen kann der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn der Boden des tiefsten, bewohnten Geschosses des Oberliegers noch über dem höchsten Punkt des Unterliegers liegt.

Grenzabstände am  
Hang

<sup>3</sup>Grenzabstandsunterschreitungen und Grenzbaurechte bedürfen eines im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrages.

## § 20

<sup>1</sup>Wird die Gebäudelänge von 16 m überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber den zu langen Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

Mehrlängenzuschlag

<sup>2</sup>Die Berechnung des Mehrlängenzuschlages erfolgt gemäss Anhang 1.

<sup>3</sup>Bei Terrassenhäusern sind gegenüber den seitlichen Fassaden keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

<sup>4</sup>Die seitlichen Fassaden bei Terrassenbauten dürfen höchstens auf einem Drittel der gesamten Gebäudelänge dreigeschossig in Erscheinung treten.

## § 21

<sup>1</sup>Die Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen gemäss kantonalem Recht gelten auch gegenüber dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen.

Strassenabstände

<sup>2</sup>Die Abstandsvorschriften für Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen gelten auch für Stützmauern und Böschungen. Die Abstände werden vom Böschungsfuss gemessen.

<sup>3</sup>Gegen die Strasse gerichtete, geschlossene Garagen müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5 m und einen Ausmündungsradius von 2 m aufweisen.

## 5. Bau- und Schutzvorschriften

### § 22

- <sup>1</sup>Die im Anhang IV der Natur- und Heimatschutzordnung sowie im Bauzonenplan bezeichneten Objekte stehen wegen ihres geschichtlichen oder symbolischen Wertes unter kommunalem Schutz. Kommunalen Natur- und Heimatschutz
- <sup>2</sup>Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Renovation, Umnutzung und eine eventuelle geringfügige Erweiterung ist möglich, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens. Substanzerhaltung
- <sup>3</sup>Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege der alten Dorfteile in den Schutzzonen DS, DK und US sowie von kommunalen Einzelschutzobjekten mittels unentgeltlicher Beratung der Eigentümer durch ausgewiesene Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind sämtliche Veränderungen an solchen Bauten und Freiräumen schon vor der Projektierung der Gemeinde zu melden. Bauberatung, Meldepflicht
- <sup>4</sup>Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien des kommunalen Natur- und Heimatschutzreglementes durch Beiträge an die Mehrkosten infolge der Unterschutzstellung. Beiträge

### § 23

- <sup>1</sup>Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Aussenraumgestaltung
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1.80 m zulässig.
- <sup>2</sup>Versiegelte Flächen sind möglichst klein zu halten.
- <sup>3</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts. Der Gemeinderat erlässt in der Baubewilligung, wo es die Umstände erfordern, besondere Auflagen.
- <sup>4</sup>Reklamen u.dgl. dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes sind Reklamen auf das ortsansässige Gewerbe beschränkt. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien betreffend Anordnung und Gestaltung von Reklamen. Reklamen

## § 24

<sup>1</sup>Das Anbringen von Parabolspiegeln in den Zonen DS und DK ist grundsätzlich möglich. In bezug auf die farbliche Gestaltung und Platzierung (soweit technisch möglich) haben sie sich jedoch ins Ortsbild einzufügen.

Antennen,  
Parabolspiegel

## § 25

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann nur in den Zonen WG, G und OEB bewilligt werden.

Materialablagerungen

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

## § 26

<sup>1</sup>Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise zu achten.

Energiesparendes  
Bauen  
Nachisolation

<sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Mass eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten ist.

<sup>3</sup>Der 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.

Heizung

## § 27

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

Benützung von  
Privateigentum

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

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, auf oder an Privateigentum unentgeltlich Strassentafeln, Verkehrssignale, Lampen, Hydranten, Hydranten- und Schieberrtafeln, Vermessungszeichen und dergleichen anbringen lassen.

<sup>4</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.

## § 28

<sup>1</sup>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf örtliche Verhältnisse (Lärm, Beson-  
nung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich  
nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

Wohnhygiene,  
Ausrichtung der  
Wohnungen

<sup>2</sup>Bei ausschliesslich mit Schrägverglasung beleuchteten Wohn-, Schlaf- und  
Arbeitsräumen muss pro Raum, bei min. einem Fenster, der horizontale  
Ausblick gewährleistet sein.

Fensterbrüstung

## § 29

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten folgende Minimalmasse:

Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume

Lichte Raumhöhe bei Wohn-,  
Schlaf- und Arbeitsräumen

in Vollgeschossen:

2.30 m

in Dachgeschossen:

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

Fensterfläche:

1/10 der Bodenfläche bei  
senkrechter Lage,  
1/15 der Bodenfläche bei  
Schrägverglasung

Wohn und Nebenräume:

(gilt nicht für Einfamilienhäuser)

Zimmergrössen

Wohnzimmer:

21 m<sup>2</sup>

erstes Zimmer:

15 m<sup>2</sup>

zweites Zimmer:

12 m<sup>2</sup>

drittes und weitere Zimmer:

10 m<sup>2</sup>

Abstellraum in jeder Wohnung: 4 m<sup>2</sup>  
Wandkästen in jeder Wohnung  
bis 2½ Zimmer: 3-teilig  
ab 3 Zimmer: 4 teilig

Keller für eine  
1-Zimmer-Wohnung: 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer : 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup>Alle Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind 1- bis 2½-Zimmer-Wohnungen bei Umbauten.

<sup>3</sup>Von diesen Bestimmungen kann bei bestehenden Bauten in der Dorfkern-Schutzzone, der Dorfbild-Schutzzone sowie beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.

## 6. Ausstattung

### § 30

<sup>1</sup>Für die Bemessung der Anzahl und die technische Gestaltung von Abstellplätzen gilt das kantonale Recht.

Parkplätze

<sup>2</sup>Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens vier Parkplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Weitere Parkplätze sind durch eine mindestens 2.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.

<sup>3</sup>Bei Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen ist ab vier Parkplätzen nur eine Ein- bzw. Ausfahrt gestattet. Zulässig sind auch je eine einspurige Ein- und eine einspurige Ausfahrt. Ein- und Ausfahrten bei Kantonsstrassen richten sich nach kantonalem Recht.

Zufahrten

<sup>4</sup>Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % und im übrigen 12 % Neigung aufweisen.

### § 31

<sup>1</sup>In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, abschliessbare und ebenerdige Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen usw. vorzusehen.

Abstellräume für  
Zweiräder,  
Kinderwagen

<sup>2</sup>Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen.

Spielplätze

### § 32

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

Kompostier-,  
Containerplätze



## 7. Schlussbestimmung

### § 33

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

Zuständigkeit

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

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

### § 34

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

### § 35

Durch diese Bauordnung wird die Bau- und Zonenordnung, beschlossen vom Einwohnerrat am 27. Januar 1977, genehmigt vom Grossen Rat am 31. Oktober 1978, mit allen Änderungen aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechts



## Anhang I

### § 20 Mehrlängenzuschlag/Berechnung

Der Mehrlängenzuschlag wird berechnet aus der gesamten Gebäudelänge abzüglich

1. 16 m Gebäudelänge gemäss § 20/1
2. der Länge der zurückversetzten Gebäudeteile (a), die unter einem Winkel von  $45^\circ$  nicht geschnitten werden
3. der Tiefe der Fassadenrücksprünge (b)
4. Fassadennische, deren Rücksprung (x) nur dann einmal in Abzug gebracht werden darf, wenn die Tiefe mehr als 2 m und die Breite (y) mehr als 4 m misst  
(Balkonnischen können nicht in Abzug gebracht werden.)

