

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht: 01.07.04

Oeffentliche Auflage: 26.07.04 bis 24.08.04

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 25.11.2005

**Frau Gemeindeammann:
Marlise Liebi**

**Der Gemeindeschreiber:
Martin Haller**

Genehmigung: 16. August 2006 durch den Regierungsrat des Kantons Aargau

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

1.	Geltungsbereich	
	§ 1 Geltungsbereich	4
	§ 2 Übergeordnetes Recht	4
2.	Raumplanung	
	§ 3 Kommunale Pläne	4
	§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	4
3.	Zonenvorschriften	
	3.1. Bauzonen	
	§ 5 Zonenübersicht und Tabelle	5
	§ 6 Wohnzonen W2 und W3	5
	§ 7 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3	6
	§ 8 Gewerbezone G	6
	§ 9 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	6
	3.2. Landwirtschaftszonen	
	§ 10 Landwirtschaftszone	6
	§ 11 Intensiv-Landwirtschaftszone Weihergut	7
	3.3. Schutzzonen / Schutzobjekte	
	§ 12 Natur- und Landschaftsschutz	7
	§ 13 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege	8
	§ 14 Naturschutzzone	8
	§ 15 Landschaftsschutzzone	8
	§ 16 Uferschutzzone (im Baugebiet und im Kulturland)	9
	§ 17 Hecken-, Ufer- und Feldgehölze	9
	§ 18 Spezielle Waldstandorte	9
	§ 19 Spezielle Waldrandzonen	10
	3.4. Schutzobjekte	
	§ 20 Naturschutzobjekte	10
	§ 21 Kulturobjekte	12
4.	Definitionen	
	4.1. Ausnützung	
	§ 22 Bruttogeschossfläche	13
	§ 23 Gewerbe	13
	4.2. Abstände	
	§ 24 Abstand gegenüber Kulturland	13
	§ 25 Grenz- und Gebäudeabstand	13
	§ 26 Mehrlängenzuschlag	14
	§ 27 Klein- und Anbauten	14
	§ 28 Abgrabungen	14

4.3.	Arealüberbauung	
§ 29	Zonenzulässigkeit	14
5.	Bauvorschriften	
5.1.	Baureife, Erschliessung	
§ 30	Benennung	15
§ 31	Benützung von Privateigentum	15
5.2.	Technische Bauvorschriften	
§ 32	Allgemeine Anforderungen	15
§ 33	Energiesparmassnahmen	15
§ 34	Ausrichtung der Wohnungen	16
§ 35	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	16
§ 36	Spielplätze	17
§ 37	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
6.	Schutzvorschriften	
§ 38	Ortsbildgestaltung	17
§ 39	Aussenraumgestaltung	17
§ 40	Einwirkungen	18
§ 41	Lärmschutz	18
7.	Vollzug und Verfahren	
7.1.	Zuständigkeit	
§ 42	Zuständigkeit	18
7.2.	Vollzug	
§ 43	Vollzugsrichtlinien	18
§ 44	Gebührenreglement	19
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
8.1.	Aufhebung bisherigen Rechts, hängige Baugesuche	
§ 45	Aufhebung bisherigen Rechts	19
§ 46	Anwendung auf hängige Baugesuche	19
	Gebührenreglement der Gemeinde Vordemwald	21

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3 Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1: 2500 und der Kulturlandplan 1: 5000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Der Gemeinderat kann weitere Grundlagen- und Richtpläne zur Festlegung der längerfristigen Ziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümerverbindlich.

Inventare

³ Natur- und Landschaftsinventare haben ebenfalls keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, wenn Interessen des Natur- oder Landschaftsschutzes berührt sind.

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat kann unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete erstellen.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5 Zonenübersicht und Tabelle

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schos- se	Aus- nutz- ung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Mehr- längen- zuschlag	Zonenvor- schriften
						klein	gross			
Wohnzone	W2	2	0.4	7.00 m 7.50 m*	11.00 m 11.50 m*	4.00 m	7.00 m	II	ab 18.00 m	§ 6
Wohn- + Ge- werbezone	WG2	2	0.5	7.00 m 7.50 m*	11.00 m 11.50 m*	4.00 m	7.00 m	III	ab 18.00 m	§ 7
Wohnzone	W3	3	0.55	10.00 m	14.00 m	5.00 m	9.00 m	II	ab 25.00 m	§ 6
Wohn- + Ge- werbezone	WG3	3	0.6	10.00 m	14.00 m	5.00 m	9.00 m	III	ab 25.00 m	§ 7
Gewerbezone	G	-	-	10.00 m	14.00 m	4.00 m	4.00 m	IV	-	§ 8
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ÖBA	-	-	**	**	**	**	II	**	§ 9
Uferschutzzone										§ 16

* Die Gebäudehöhe von 7.50 m bzw. die Firsthöhe von 11.50 m gilt für Bauten an Hanglagen.

** vergleiche § 9 Abs. 2

§ 6 Wohnzonen W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauten bis maximal 30,00 m Gesamtlänge sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflecken oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

§ 7 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

§ 8 Gewerbezone G

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

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

³ Über Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmsweise mit einzelnen betrieblich unentbehrlichen Bauteilen überschritten werden, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden.

⁵ Es sind Grünflächen mit einer Grünflächenziffer von 0.1 zu schaffen.

⁶ Der Gemeinderat kann das Pflanzen von Bäumen und Hecken vorschreiben.

§ 9 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 10 Landwirtschaftszone

¹ Die 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 RPG bestimmt.

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

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

⁴ Für 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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11 *Intensiv-Landwirtschaftszone Weihergut*

¹ Die Intensiv-Landwirtschaftszone (ILwZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der ILwZ Weihergut sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 10.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3.3 *Schutzzonen / Schutzobjekte*

§ 12 *Natur- und Landschaftsschutz*

¹ Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturlandplan Mst. 1:5000 und im Bauzonenplan Mst. 1:2500 grundeigentümergebunden festgelegt.

² Das Naturschutzinventar hat keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

§ 13 *Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege*

¹ Der Gemeinderat setzt eine Natur- und Landschaftsschutzkommission ein, die ihm in Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes beratend zur Seite steht. Die Aufgaben und Kompetenzen der Kommission werden in einem Pflichtenheft umschrieben. Der Gemeinderat unterstützt Massnahmen zugunsten von Schutzobjekten.

² Pflegemassnahmen gemäss Inventar der schutzwürdigen Gewässer und Naturobjekte vom Mai 1987.

§ 14 *Naturschutzzone*

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzonen aus:

Nasswiese Chapf

Die Nutzung beschränkt sich auf einen späteren Schnitt. Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen dem Bewirtschafter und dem Kanton.

Trockenstandorte (Magerwiesen)

Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schützenswürdigen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch sowie Bewässerung sind verboten.

§ 15 *Landschaftsschutzzone*

¹ Die 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.

² Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 10.

§ 19 **Spezielle Waldrandzonen**

Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

3.4 **Schutzobjekte**

§ 20 **Naturschutzobjekte**

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

² Folgende Naturschutzobjekte sind geschützt:

Naturschutzobjekt Nr.	Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	
Fließgewässer	Pfaffnernlauf bis Tannenbaum	Gewässer	Erhaltung der naturnahen Bachläufe, Brutplätze Erhalten der Wasserqualität	
2.1.1				
2.1.2	Westerbach	Gewässer		
2.1.3	Pfaffnernlauf Tannenbaum bis Zofingerstrasse	Gewässer		
2.1.4	Wilibach	Gewässer		Erhalten des landschaftlichen Wertes
2.1.5	Chätzigenbach	Gewässer		Erhalt der ökolog. Qualität
2.1.6	Pfaffnern Zofingerstrasse bis Gländ	Gewässer		Schutz des Begleitholz-Streifens
2.1.7	Krummbach	Gewässer		
2.1.8	Geissbach	Gewässer		
Stehende Gewässer	Westlich Weiergut	Grüner Punkt, Objekt Nr. 221	Laichgebiet, Brutbiologie	
2.2.1				
2.2.2	Oberer Rümliisberg	Grüner Punkt, Objekt Nr. 222		
2.2.3	Gländ	Grüner Punkt, Objekt Nr. 223		
Trocken-, Halbtrocken- und Magerstandorte	Däntschgass	Blaugrün koloriert, Objekt Nr. 311	Verhinderung der Nährstoffanreicherung	
3.1.1			Extensive Nutzung	
3.1.2	Westlich Tannenbaum Nordseite	Blaugrün koloriert, Objekt Nr. 312		
3.1.3	Ramoosweg/Geissbach	Blaugrün koloriert, Objekt Nr. 313		
Feucht- und Nasstandorte, Ufervegetation	Chapf	Blaugrün koloriert	Verhinderung der Nährstoffanreicherung	
3.2.1				
Waldränder, besondere Waldstandort	Schächlisberg	Diag. Balken koloriert	Wie 3.4	
3.3.1				
3.3.2	Oeschliisweiher	Diag. Balken koloriert Horiz. Balken koloriert		
3.3.3	Staudenrain	Diag. Balken koloriert		
3.3.4	Gländ	Horizontale Balken koloriert		

Naturschutzobjekt Nr.	Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel
Hecken, Ufergehölze, Feldgehölze 3.4.1	Chapf, NW-Ecke Hasliwald	Hecken Grün koloriert	- Brut – und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Uebergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum
3.4.2	Pfaffnernlauf südlich	Hecken Grün koloriert	
3.4.3	Breitmatten, Panzersperre	Hecken Grün koloriert	
3.4.4	Pfaffnernlauf, Panzersperre bis Tannenbaum	Hecken Grün koloriert	
3.4.5	Westerbach	Hecken Grün koloriert	
3.4.6	Grube Schluep	Hecken Grün koloriert	
3.4.7	Südlich Chratzern, Hag Gugelmann	Hecken Grün koloriert	
3.4.8	Nordwestlich Tannenbaum	Hecken Grün koloriert	
3.4.9	Deponie Wilitalstrasse	Hecken Grün koloriert	
3.4.10	Wilibach ab Gemeindegrenze	Hecken Grün koloriert	
3.4.11	Leidenberg, alte St. Urbanstrasse	Hecken Grün koloriert	
3.4.12	Leidenberg	Hecken Grün koloriert	
3.4.13	Ober Benzligen	Hecken Grün koloriert	
3.4.14	Schächlisberg	Hecken Grün koloriert	
3.4.15	Unter Benzligen, Leimstrasse	Hecken Grün koloriert	
3.4.16	Däntschgass / Jäggigässli	Hecken Grün koloriert	
3.4.17	Geissbächli: Moorenhubel bis Zofingerstrasse	Hecken Grün koloriert	
3.4.18	Geissbächli bis Ramoos	Hecken Grün koloriert	
3.4.19	Geissbächli (Ramoos)	Hecken Grün koloriert	
3.4.20	Pfaffnernlauf Tannenbaum bis Zofingerstrasse	Hecken Grün koloriert	
3.4.21	Nördlich Tannenbaum- Wäldchen	Hecken Grün koloriert	
3.4.22	Kätzigen	Hecken Grün koloriert	
3.4.23	Kätzigen (Waldrand bis Fussgängerbrücke)	Hecken Grün koloriert	
3.4.24	Kätzigenbächli im Baugebiet	Hecken Grün koloriert	
3.4.25	Kätzigenbächli Dorf	Hecken Grün koloriert	
3.4.26	Pfaffnernlauf (Zofingerstrasse bis Gländ)	Hecken Grün koloriert	
3.4.27	Krumbach	Hecken Grün koloriert	
3.4.28	Krummern	Hecken Grün koloriert	
3.4.29	Krummern/ob. Rümliberg	Hecken Grün koloriert	
3.4.30	Ober Rümliberg	Hecken Grün koloriert	
3.4.31	Scheibenstand	Hecken Grün koloriert	

Naturschutzobjekt Nr.	Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel
3.4.32	Ober Rümliberg, Staudenrain	Hecken Grün koloriert	
3.4.33	Unter Rümliberg, in der Gasse	Hecken Grün koloriert	
3.4.34	Grube (Grubenweg)	Hecken Grün koloriert	
3.4.35	Oestlich Obere Säge	Hecken Grün koloriert	
3.4.36	Ober Säge – Sennhof	Hecken Grün koloriert	
Baumgruppen, -reihen, Alleen 3.5.1 3.5.2 (Kopfweiden)	Weihergut, Westerbach	Grüner Punkt Objekt Nr. 351	Wie 3.4
	Ober Benzligen/Geissbach - weg	Grüner Punkt Objekt Nr. 352	
Einzelbäume 3.7.1 (Nussbaum)	Ostrand Wolfsgrube	Grüner Punkt Objekt Nr. 371	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Natur- element - Kulturrelikt
3.7.2 (Rosskastanie)	Zofingerstrasse, Dorf	Grüner Punkt Objekt Nr. 372	
Kombinierte Objekte 4.1.1	Schulbiotop Objekt Nr. 411		- Erhalten der biologischen Vielfalt
4.1.2	Alter Scheibenstand Objekt Nr. 412		- Erhalten der biologischen Vielfalt
4.1.3	Ökologische Aufwertung Weiergut, Objekt Nr. 413		- Erhalten der biologischen Vielfalt

§ 21 *Kulturobjekte*

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Die dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Gebäude Nr.	Parz. Nr.
	Denkmalschutz Objekte:			
	keine			
	Kurzinventar:			
901	Bauernhaus Nr. 113 (ehem. Jagdhaus der Stadt Zofingen mit Wappenfries von 1689)	Pfaffneuerstrasse 2	113	403
902	Anbau Peyewagnerhaus, um 1800	Scheibenstrasse 25	73	156
903	Gasthaus „Zum Tannenbaum“, 1845	Langenthalerstrasse 25	111	396
904	Speicher, Stöckli, um 1800	Geissbachweg 2	143	317
905	Speicher, Stöckli, frühes 19.Jh.	Mattenweg 1	15	28
906	Speicher, frühes 19. Jh.	Chratzernstrasse 27	91	385
907	Brunnen beim Sennhof, 1897	Sennhofstrasse		366

4. Definitionen

4.1. Ausnützung

§ 22 *Bruttogeschossfläche*

¹ Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag im Umfang der effektiven Grundfläche gewährt, sofern diese maximal 20 m² pro Wohneinheit beträgt. Bei einer grösseren Grundfläche zählt der 20 m² übersteigende Anteil zur BGF.

§ 23 *Gewerbe*

¹ 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.

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

4.2 Abstände

§ 24 *Abstand gegenüber dem Kulturland*

Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Abstand kann durch privatrechtliche Vereinbarungen weder reduziert noch aufgehoben werden.

§ 25 *Grenz- und Gebäudeabstand*

¹ Mit Genehmigung des Gemeinderates können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag, ausgenommen unbeheizte Wintergärten, reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsüblichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

³ Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

⁴ Unbeheizte Wintergärten bis 20 m² Grösse können allseits den zonengemässen kleinen Abstand einhalten.

§ 26 Mehrlängenzuschlag

Wird die in § 5 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der zugehörige Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

§ 27 Klein- und Anbauten

¹ In Ergänzung zu den kantonalen Bestimmungen beträgt die maximale Firsthöhe für Klein- und Anbauten 4.50 m.

² Anbauten müssen als eigenständige Bauteile erkennbar und vom Hauptbau gestalterisch abgehoben sein. Bei Schrägdächern ist das Verbinden von Haupt- und Anbauten zu einer einzigen Dachfläche nicht zulässig.

§ 28 Abgrabungen

Wird das gewachsene Terrain für Hauszugänge und Garagezufahrten auf mehr als einen Drittel der Fassadenlänge abgegraben, muss die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe um die Hälfte der Mehrbreite reduziert werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 29 Zonenzulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Fläche min. 2000 m² aufweist.

² In der Zone W2, W3 und WG3 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnutzungsziffern:

- W2: 0.50
- W3: 0.65
- WG3: 0.70

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 30 *Benennung*

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

§ 31 *Benützung von Privateigentum*

¹ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilerkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

² Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 32 *Allgemeine Anforderungen*

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

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 33 *Energiesparmassnahmen*

¹ Einzelfeueranlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

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

§ 36 *Spielplätze*

Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

§ 37 *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- und Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

6. *Schutzvorschriften*

§ 38 *Ortsbildgestaltung*

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Form, Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

² Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Zur genauen Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

⁴ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 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 Nötige 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.

§ 40 *Einwirkungen*

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen und industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle 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.

§ 41 *Lärmschutz*

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

7. *Vollzug und Verfahren*

7.1 *Zuständigkeit*

§ 42 *Zuständigkeit*

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Nach Bedarf kann er weitere Kommissionen einsetzen sowie externe Fachleute oder regionale Stellen für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen beiziehen.

7.2 *Vollzug*

§ 43 *Vollzugsrichtlinien*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

§ 44 *Gebührenreglement*

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

8. *Schluss- und Übergangsbestimmungen*

8.1 *Aufhebung bisherigen Rechts, hängige Baugesuche*

§ 45 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan, die Bauordnung und die Nutzungsordnung Kulturland vom 29. Juni 1990, Genehmigung Grosser Rat: 24. November 1992, mit Änderungen vom 26. November 1993 (GR 19. Mai 1994) aufgehoben.

§ 46 *Anwendung auf hängige Baugesuche*

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängige Baugesuche werden nach den Bestimmungen der neuen Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 25.11.2005 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Vom Regierungsrat genehmigt am 16. August 2006

Im Auftrag des Grossen Rates:

Der Staatsschreiber:

Gebührenreglement der Gemeinde Vorderwald

Gestützt auf § 44 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Vorderwald wird folgende Gebührenordnung erlassen:

Für die Behandlung der Vorentscheide, Gesuche um Vorentscheide, Baugesuche, Baukontrollen, Planänderungen etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

1. Vorentscheide

1 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens Fr. 100.--, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

2. Bewilligte Baugesuche

2.1 2 ‰ der Bausumme, mindestens aber Fr. 100.--. Die Baukosten werden aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Norm Nr. 116 errechnet.

2.2 Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten pauschal Fr. 100.--.

3. Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand der Gemeinde, im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.

4. Projektänderungen

Nach Aufwand der Gemeinde im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche

5. Zurückgezogene Baugesuche

Für zurückgezogene Baugesuche wird die ordentliche Gebühr entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand bei Rückzug reduziert. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 100.--.

6. Zahlungen

Die Gebühren sind geschuldet, zuzüglich Publikationskosten und zahlbar innert 30 Tagen seit Zustellung der Verfügung, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

7. Benützung von öffentlichem Grund

Für die Benützung von öffentlichem Grund im Rahmen von Bauarbeiten kann je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr erhoben werden. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers.

8. Gutachten durch Dritte

Die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

9. Mehraufwendungen

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgen der BNO sowie von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu ersetzen.

10. Kontrolle von Zivilschutzbauten

Kommunale Gebühr für die Bewilligung und die notwendige Kontrolle von Zivilschutzbauten: 0.5 ‰ der Bausumme des gesamten Gebäudes, mindestens Fr. 350.—

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25.11.2005

Vom Regierungsrat genehmigt am 16. August 2006