



Bauordnung

Vom 3. Dezember 1996

Seite 5 - 17

Nutzungsordnung

Vom 26. November 1999

Seite 18 - 27

Bauordnung

Gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 03. Dezember 1996

Genehmigt durch den Grossen Rat am 12. Januar 1999

Mit Änderungen vom 24. Juni 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 15. Februar 2006, mit Änderungen vom 27. November 2009, genehmigt durch den Regierungsrat am 8. Dezember 2010 und mit Änderungen vom 15. Juni 2010, genehmigt durch den Regierungsrat am 22. Dezember 2010

Gemeinderat

Rudolf Krauer
Gemeindeammann

Jörg Sandmeier
Gemeindeschreiber

Inhaltsverzeichnis

	§	Seite
1. Geltungsbereich		
Geltungsbereich	1	5
Übergeordnetes Recht	2	5
2. Raumplanung		
Kommunale Planungsgrundsätze	3	5
Siedlungserneuerung und Verdichtung	4	5
Weitere Planungsinstrumente	5	5
3. Zonenvorschriften		
Bauzonenplan	6	6
Wohnzone W2	7	6
Wohnzone W3	8	6
Wohn- und Gewerbezone WG	9	7
Wohn- und Gewerbezone WGA	9a	7
Kernzone KN und Kernzone Dienstleistung KND	10	7
Industriezone I	11	7 / 8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	12	8
Grünzone Mülibach	12a	8
Naturobjekte	13	8
Geschützte Gebäude	14	8 / 9
Kulturobjekte	15	9
4. Definitionen		
Abstand gegenüber Kulturland	16	9
Aufteilung Grenzabstände	17	9
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	18	9
Mehrlängenzuschlag	19	9
Zufahrten und Rampen	20	9 / 10
Arealüberbauung und terrassierte Bauten	21	10
Terrassierte Bauten	21a	10
5. Bauvorschriften		
5.1 Erschliessung		
Versorgungsanlagen	22	10
Benützung von Privateigentum	23	10
5.2 Technische Vorschriften		
Allgemeine Anforderungen	24	10
Wärmedämmung, Nachdämmung und Heizanlagen	25	11
Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	26	11
Hydranten, Schieber und Marksteine	27	11

5.3 Wohnhygiene		
Ausrichtung der Innenräume	28	11 / 12
Raummasse, Fenstergrößen, Geländer	29	12
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30	12
5.4 Ausstattung		
Abstellplätze und Garagen	31	13
Velos, Kinderwagen	32	13
Spielplätze	33	13
6. Schutzvorschriften		
Landschafts- und Ortsbild und Terraingestaltung	34	13 / 14
Terraingestaltung (Abgrabungen)	34a	14
Dachgestaltung und Attikageschoss	35	14
Aussenraum- und Umgebungsarbeiten /		
Einfriedungen, Stützmauern / Bodensicherung	36	14 / 15
Ablagerungen	37	15
Einwirkungen	38	15
Lärmschutz	39	15
7. Vollzug, Verfahren		
Aufsicht und Hilfsorgane	40	15 / 16
Reglemente	41	16
8. Schluss- und Übergangsbestimmung		
Aufhebung bisheriger Reglemente	42	16
Anhang I		
Geschützte Objekte innerhalb Baugebiet		17
Anhang II		
Gebührentarif		18

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

¹ Die Bauordnung (BO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

³ Die Bauordnung gilt für die im Bauzonenplan ausgeschiedenen Gebiete.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

2. Raumplanung

§ 3 Kommunale Planungsgrundsätze

In der Anwendung dieser Bauordnung sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:

- Wahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde in Volumen und Art der Bebauung
- Schwerpunktbildung für lokales Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen in der Dorfmitte
- Einbezug der Kantonsstrassenachsen als gestalteter, öffentlicher Raum
- Schaffen einer räumlich funktionalen Dorfmitte zur Förderung der lokalen Identität
- Förderung des Naherholungsraumes und dessen Zugänglichkeit aus dem Siedlungsgebiet

§ 4 Siedlungserneuerung und Verdichtung

¹ In unternutzten oder sanierungsbedürftigen Gebieten kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein Leitbild zur Siedlungserneuerung bzw. -verdichtung ausarbeiten.

² Soweit erforderlich legt der Gemeinderat die Grundsätze des Leitbildes in einem Gestaltungsplan fest.

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Pläne (Leitbilder, Verkehrsrichtplan, Inventarplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

§ 6 Bauzonenplan

¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2500 ist Bestandteil dieser Bauordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen des Bauzonenplans in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Firsthöhe (m)	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab (m)	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	
				klein	gross				
Wohnzone 2	W2 orange	2	11	4	8	15	II	§ 7	
Wohnzone 3	W3 Rot	3	15	5	10	20	II	§ 8	
Wohn- und Gewerbezone	WG rot schraffiert	3	15	5	10	25	III	§ 9	
Wohn- und Gewerbezone ¹	WGA	3	14	5	10	-	III	§ 9a	
Kernzone / KND	KN / KND braun	3	Siehe § 10					III	§ 10
Industriezone	I blau					Siehe § 11		IV	§ 11
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	öBA grau					Siehe § 12		II	§ 12

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

§ 7 Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Gruppenhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser dürfen im Maximum 6 Wohneinheiten aufweisen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die maximale Gebäudelänge in der W2 ist auf 30 m beschränkt. Bei Terrassenhäusern gemäss § 21a sind die entlang der Hangneigung gestuften Gebäudeseiten von der Beschränkung der Gebäudelänge ausgenommen.²

§ 8 Wohnzone W3

Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Reihen- und Gruppenhäuser sind zulässig, soweit die bei einer Regelbauweise mögliche Nutzungsdichte nicht um mehr als 20 % unterschritten wird. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

¹ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. Juni 2005

² Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 2009

§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohn- und kleingewerbliche Bauten sowie Gärtnereien bestimmt. Es ist nur mässig störendes Gewerbe zugelassen.

² Von der total beanspruchten Bruttogeschossfläche sind mit Ausnahme von Gärtnereien mindestens 30 %, maximal 70 % als Wohnungen zu nutzen.

³ Der Gemeinderat kann in gewerblich genutzten Erdgeschossen Geschosshöhen über 3 m zulassen.

§ 9a Wohn- und Gewerbezone WGA³

¹ Die Wohn- und Gewerbezone A ist für Wohn- und kleingewerbliche Bauten bestimmt. Es ist nur mässig störendes Gewerbe zugelassen. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

² Der Gemeinderat kann in gewerblich genutzten Erdgeschossen Geschosshöhen über 3 m zulassen.

§10 Kernzone KN und Kernzone Dienstleistung KND

¹ Die Kernzone KN dient der Pflege und Entwicklung eines dörflichen Ortsbildes. Sie ist für Wohnungen, Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit mässig störendem Gewerbe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² Von der total beanspruchten Bruttogeschossfläche sind mindestens 40 % als Wohnungen zu nutzen.

³ Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen Erfordernisse, unter angemessener Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Der Gemeinderat kann bei besonderen Geländebeziehungen ein zusätzliches Geschoss bewilligen.

⁴ Zur Erreichung einer guten Ortsgestaltung sind die Bauvorhaben im Planungsstadium dem Gemeinderat zu melden.

⁵ Anlieferung und Parkierung haben in der Regel gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

⁶ In der Zone KND entfällt der Mindestanteil an Wohnnutzung (gemäss Abs. 2).⁴

§ 11 Industriezone

¹ Die Industriezone I ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal zulässig.

² Die Höhe und Länge der Gebäude werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

³ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. Juni 2005

⁴ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 2009

³ Die Grenzabstände setzt der Gemeinderat unter gleichen Gesichtspunkten fest; sie müssen gegenüber angrenzenden Bauzonen mindestens 10 m, für Klein- und Anbauten 5 m betragen.

⁴ Es gilt eine Grünflächenziffer (GZ) von 0.2. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können nebst den in § 10 Abs. 2 ABauV erwähnten anrechenbaren Grünflächen weitere Elemente und Flächen bezeichnet werden, welche ganz oder teilweise der Grünflächenziffer angerechnet werden können. ⁵ Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

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

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

§ 12a Grünzone Mülibach⁶

¹ Die Grünzone Mülibach dient dem Schutz bzw. der Freihaltung des Mülibaches.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten.

§ 13 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Es gelten folgende Schutzziele und Pflegemassnahmen:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen
Hecken Gehölze	Grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Vernetzungselement - Gliederung der Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden / verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Trockenmauern	Grüner Punkt mit Richtungsangabe		<ul style="list-style-type: none"> - Durchwachsen mit Gehölz verhindern - Lichteinfall sicherstellen - Schäden fachgerecht beheben

§ 14 Geschützte Gebäude

¹ Die im Bauzonenplan mit einem Abbruchvorbehalt belegten Bauten sind zu erhalten. Bei Umbauten ist auf die erhaltenswerte Bausubstanz grösstmögliche Rück-

⁵ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2010

⁶ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. Juni 2005

sicht zu nehmen. Ein Abbruch wird nur bewilligt, wenn die Erhaltung der Substanz nachweislich nicht zumutbar und der Ersatzbau sichergestellt ist.

² Der Gemeinderat kann an die Mehrkosten der Erhaltung historischer Bausubstanz Beiträge bewilligen.

§ 15 Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem und symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden.

4. Definitionen

§ 16 Abstand gegenüber Kulturland

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

² Durch Dienstbarkeitsverträge kann dieser Abstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 17 Aufteilung Grenzabstände

¹ Wo es die Rücksichtnahme auf benachbarte Liegenschaften erfordert, oder das Gebäude nicht eine eindeutige Hauptwohnseite aufweist, kann vom Gemeinderat eine andere Aufteilung der Summe aus dem kleinen und dem grossen Grenzabstand zugelassen werden.

² Für Mehrfamilienhäuser ist eine ungleiche Verteilung der Grenzabstände auf Grund eines Dienstbarkeitsvertrages zulässig.

§ 18 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 19 Mehrlängenzuschlag

Wird die zulässige Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

§ 20 Zufahrten

¹ Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen.

Rampen

² Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

§ 21 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind ab einer Landfläche von 2'000 m² zugelassen.

§ 21a Terrassierte Bauten ⁷

¹ Als terrassierte Bauten gelten der Hangneigung nach zurückversetzte Gebäudestufen von mehreren übereinander liegenden Geschossen. Jede Stufe bildet in der Regel eine selbständige Wohneinheit. Der Raum über der unteren Stufe dient üblicherweise als Terrasse, Vorplatz oder Garten.

² Das Verhältnis der Terrassenfläche zur Wohnfläche muss mindestens 1:3 betragen.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 22 Versorgungsanlagen

Für Errichtung, Unterhalt und Benützung von Versorgungsanlagen, wie Wasser- und Energieleitungen, Fernheizungs- und Abwasseranlagen, gelten die besonderen kantonalen und kommunalen Erlasse.

§ 23 Benützung von Privateigentum

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 24 Allgemeine Anforderungen

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

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

⁷ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 2009

§ 25 Wärmedämmung, Nachdämmung

¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

Heisanlagen

² Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung möglich und zumutbar ist.

§ 26 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

¹ Baustellen, Gerüste, Materialdepots, aufgebrochene Strassen, Gräben, Mulden, etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

² In der Zeit zwischen 19.00 und 07.00 Uhr sowie zwischen 12.00 und 13.00 Uhr sind Bauarbeiten, ausser solchen zur kurzfristigen Behebung eines Notstandes, nicht gestattet.

³ Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen zu schützen.

⁴ Der Gemeinderat kann Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

§ 27 Hydranten, Schieber

¹ Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühr erfolgen.

Marksteine

² Grenzzeichen und Vermessungsfixpunkte dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden. Durch die Bautätigkeit gefährdete Punkte sind dem Kreisgeometer vor Baubeginn zu melden.

³ Nach Bauvollendung sind sämtliche fehlenden oder beschädigten Grenzzeichen der Bauparzelle auf Kosten des Bauherrn durch den Kreisgeometer rekonstruieren zu lassen.

⁴ Nach Fertigstellung der Baute wird die Gemeinde den Eintrag der erfolgten Veränderung im Vermessungswerk veranlassen. Die Aufwendungen hierfür stellt der Geometer dem Verursacher direkt in Rechnung.

5.3 Wohnhygiene

§ 28 Ausrichtung der Innenräume

¹ Die Orientierung von Innenräumen ausschliesslich nach Norden ist nur gestattet, wenn andere Wohn- und Schlafräume der gleichen Wohnung genügend besonnt sind.

² Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

§ 29 Raummasse, Fenstergrössen, Geländer

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn- und Schlafräume

- Raumhöhe Vollgeschoss mind. 2.40 m
- Raumhöhe Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche (Rahmenlicht) $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche

Höhe von Geländern und Brüstungen

mind. 0.90 m (sie müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden, siehe auch SIA 358)

Mehrfamilienhäuser

² Für Neubauten von Mehrfamilienhäusern gelten zusätzlich folgende Anforderungen:

Abstellraum

- pro Wohnung mind. 4 m² (auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Gänge, Treppen, Podeste

- Breite mind. 1.20 m
mind. 1.40 für Podeste mit Wohnungseingängen

Balkone bei Wohnungen ohne direkten Austritt ins Freie

- 3- und 4-Zimmerwohnungen mind. 4.50 m²
- 5 Zimmer und gr. Wohnungen mind. 6.00 m²

Tiefe der Balkone

mind. 1.50 m

³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, soweit sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

§ 30 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 31 Abstellplätze

¹ Wenn planerische oder gestalterische Gründe zur Erhaltung von Grünflächen vorliegen, kann die Schaffung von oberirdischen Abstellplätzen beschränkt oder untersagt werden.

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

² Garagen, Parkieranlagen und Rampen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Garagenvorplätze

³ Der Garagenvorplatz muss von der Strasse bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.

Entwässerung

⁴ Die Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen ist so zu erstellen, dass keine Abwasser auf die Strasse fließen können.

§ 32 Velos, Kinderwagen

In Reihen-, Terrassen- und Mehrfamilienhäusern sind ebenerdige Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

§ 33 Spielplätze

¹ Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind geeignet zu gestalten und auszustatten.

² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. Dieser darf nicht zweckentfremdet werden.

6. Schutzvorschriften

§ 34 Landschafts- und Ortsbild

¹ Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich in Bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen.⁸

⁸ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 2009

³ Der Gemeinderat kann, auf Kosten der Gesuchsteller, von einer unabhängigen Fachperson ein Gutachten einholen, wenn das Orts- oder Quartierbild berührt wird oder ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden.

⁴ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 34a Terraingestaltung (Abgrabungen)⁹

Abgrabungen dürfen höchstens ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen, namentlich aufgrund der Erschliessung des Gebäudes, Abgrabungen bis höchstens zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.

§ 35 Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Dachaufbauten und Durchbrüche müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

² Die Kniestockhöhe beträgt maximal 0.80 m.

~~Attikageschoss (Anordnung)¹⁰~~

~~Das Attikageschoss ist so anzuordnen, dass es auf keiner Gebäudeseite mehr als 1/3 mit der darunterliegenden Fassade bündig ist.~~

§ 36 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung¹¹ / Einfriedungen, Stützmauern / Bodensicherung

¹ Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

³ Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen und Stützmauern bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen. Stützmauern sind soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

⁴ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer der höhergelegenen Parzelle das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem

⁹ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 2009

¹⁰ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 2009

¹¹ Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. November 2009

Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

§ 37 Ablagerungen (Materialdepots)

Ablagerungen, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, sind nur in der Industriezone zulässig.

§ 38 Einwirkungen

¹ Jedermann 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 (Umweltschutzgesetzgebung). Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.

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 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

§ 39 Lärmschutz

Bei der Projektierung der Bauten hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und, falls nötig, eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

7. Vollzug, Verfahren

§ 40 Aufsicht

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates.

Hilfsorgane des Gemeinderates

² Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.

³ Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.

§ 41 Reglemente

Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 42 Aufhebung bisheriger Reglemente

Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 11. Dezember 1974
- b) die Bauordnung vom 11. Dezember 1974

Anhang I Geschützte Objekte innerhalb Baugebiet

Obj. Nr	Bezeichnung	Ort
Naturobjekte		
3.10.2	Trockenrasen, Hecken Trockenmauer, Baumgruppen	Südhang Sportplatz Schulhaus Hüslerberg
3.10.4	Trockenmauer	Rebhaldenweg
3.10.6	Trockenmauer	Gsteingweg
Kulturobjekte		
4.2.9	Brunnen	Dorfschürplatz
4.2.10	Brunnen mit Kreuz	Mellingerstrasse vis à vis Gemeindehaus
4.2.11	Kreuz	Oberdorfstrasse / Alte Bremgartenstrasse
4.2.12	Brunnen	Oberdorfstrasse
4.2.13	Kreuz	Welschland
Archäologische Fundstellen		
4.3.1	Archäologische Fundstellen	Wald Hiltiberg
4.3.3	Archäologische Fundstellen	Esterlistrasse / Zelglistrasse

Anhang II Gebührentarif

¹ Für Entscheide über Baugesuche, einschliesslich Baukontrollen, und für Vorentscheide sind die nachstehenden, vom Gemeinderat festzusetzenden, einmaligen Gebühren zu entrichten:

- a) bei Neu-, An-, Auf- und Umbauten sowie bei Zweckveränderungen 2 ‰ der mutmasslichen für das Gebäude auf Grund der kubischen Berechnung der SIA-Normen geschätzten Baukosten, im Minimum CHF 200.00,
- b) bei allen übrigen Bauten und Werken sowie für Vorentscheide eine nach Massgabe der Umstände, namentlich der mutmasslichen Baukosten und der Beanspruchung der Behörden, von Fall zu Fall festzusetzende Gebühr.

² Für jede durch Nichtbefolgung der Vorschriften oder Entscheide notwendig gewordene Besichtigung oder Kontrolle ist eine zusätzliche Gebühr von CHF 20.00 bis CHF 100.00 zu entrichten.

³ Die Gebühren können angemessen erhöht werden, wenn wegen Einreichung mangelhafter Gesuche und Gesuchsunterlagen erhebliche Mehrarbeit entsteht. Bei geringfügigen Bauvorhaben können reduzierte oder gar keine Gebühren erhoben werden.

⁴ Zusätzlich sind die Kosten für den Ortsexperten des baulichen Luftschutzes, die Publikationen, die notwendige Beiziehung von Fachleuten und für ausserordentliche Baubeaufsichtigung zu ersetzen.

⁵ Für die Benutzung des öffentlichen Eigentums (§ 20) ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von CHF 20.00 bis CHF 100.00 zu entrichten.

Nutzungsordnung

Gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom 4. Januar bis 3. Februar 1999

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. November 1999

Rudolf Krauer
Gemeindeammann

Jörg Sandmeier
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Grossen Rat am 5. März 2002

Inhaltsverzeichnis

	§	Seite
1. Geltungsbereich		
Geltungsbereich	1	21
Übergeordnetes Recht	2	21
2. Raumplanung		
Kommunale Planungsgrundsätze	3	21
3. Zonenvorschriften		
3.1 Landwirtschaftszone		
Landwirtschaftszone	4	21
Bauten in der Landwirtschaftszone	5	22
3.2 Schutzzonen		
Pufferzone Taumoos	6a	22
Schutzzone Schneeschmelzi	6b	22
Schutzzone Märkli / Grossberg	7	22 / 23
Naturschutzzonen im Wald	8	23
Uferschutzzone	9	23
3.3 Überlagerte Schutzzonen		
Landschaftsschutzzone	10	24
Besonderer Waldstandort	11	24
3.4 Schutzobjekte		
Hochstammobstbestände	12	24
Naturobjekte	13	24 / 25
Kulturobjekte	14	25
3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		
Weilerzonen Holzrüti und Vogelrüti	15	25 / 26
Rekultivierungszone	16	26
4. Schutzvorschriften		
4.1 Natur- und Landschaftsschutz		
Gewässer und ihre Ufer	17	27
5. Vollzug und Verfahren		
Nutzungsreglemente und Landschaftskommission	18	27
6. Schluss- und Übergangsbestimmungen		
Inkrafttreten	19	27
Anhang I		
Geschützte Objekte ausserhalb Baugebiet		28

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

Die Nutzungsordnung regelt die Nutzung und den Schutz des Bodens in den Gebieten, die gemäss Bauzonenplan ausserhalb der Bauzonen liegen.

§ 2 Übergeordnetes Recht

¹ Soweit diese Nutzungsordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bauordnung.

² Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

³ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3 Kommunale Planungsgrundsätze

In der Anwendung dieser Nutzungsordnung sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:

- Sicherstellung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Schutz der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft (Moränenlandschaft)
- Schutz, Erhaltung und Aufwertung der Naturgebiete Egelmoos, Taumoos, Torfmoos und Märkli / Grossberg sowie Schneeschmelzi
- Förderung des Naherholungsraumes und dessen Zugänglichkeit aus dem Siedlungsgebiet

3. Zonenvorschriften

3.1 Landwirtschaftszone

§ 4 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

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

§ 5 Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen.

² Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ Die Erschliessung richtet sich nach § 32 BauG. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen möglich sind.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen

⁴ Der Landwirtschaftszone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3.2 Schutzzonen

§ 6 a Pufferzone Taumoos

¹ Die Pufferzone Taumoos dient dem Schutz des angrenzenden Hochmoores vor Nährstoffeintrag.

² Die Bewirtschaftung beschränkt sich auf Heu- und Emdschnitte. Umbruch und Weidgang sind nicht zulässig.

³ Das Ausbringen von Düngern jeglicher Art sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt. Für den Schutz der Landschaft gelten die Bestimmungen von § 10 Abs. 1 und 3 sinngemäss.

§ 6 b Schutzzone Schneeschmelzi

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Schutzzone Weihermättli umfasst das Feuchtgebiet Schneeschmelzi und angrenzende Pufferflächen zwischen Flurweg und beidseitigem Waldrand. Sie dient der Erhaltung und Entwicklung eines Lebensraumes für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Die Bewirtschaftung beschränkt sich im Feuchtgebiet auf einen Streueschnitt im Winter, in den Pufferflächen auf Heu- und Emdschnitt. Umbruch und Weidgang sind nicht zulässig.

³ Für das Ausbringen von Stoffen gilt § 6 a Abs. 3, für Bauten und Anlagen § 7, Abs. 2.

§ 7 Schutzzone Märkli / Grossberg

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Schutzzone Märkli / Grossberg umfasst den nach SW exponierten Steilhang oberhalb dem Weiler Vogelrüti und der Gemeindegrenze. Sie dient der Erhaltung und Entwicklung eines Lebensraumes für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzzonen dienen.

³ Nicht gestattet sind Umbruch, Zier- und Nutzgärten, Aufforstung, Niederstammbstkulturen, Baumschulen und Christbaumkulturen sowie die intensive Beweidung und das Ausbringen von Flüssig- und Mineraldüngern. Hochstammbst- und Rebbau haben nach den Grundsätzen der integrierten Produktion zu erfolgen.

⁴ Die differenzierte Nutzung, insbesondere betreffend des beschränkten Ausbringens von festen Hofdüngern, der Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln und der extensiven Beweidung, werden in einem Gestaltungsplan festgelegt.

§ 8 Naturschutzzonen im Wald

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

² Für die einzelnen Naturschutzzonen gelten folgende Schutzziele:

- Egelmoos Erhaltung und Förderung der Moorvegetation; Unterhalt gemäss separatem Schutz- und Pflegekonzept
- Taumoos Erhaltung des letzten intakten Hochmoores im Kanton Aargau und seiner typischen Vegetation; Unterhalt gemäss separatem Schutz- und Pflegekonzept
- Torfmoos / Stockmatt Erhaltung und Pflege der Waldbestände sowie insbesondere die Förderung der gehölzfreien Moorvegetation und Röhrichte; Unterhalt gemäss separatem Schutz- und Unterhaltskonzept.

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz und Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Forstliche Eingriffe sind nur zur Abwehr von Schäden an benachbarten Waldbeständen (Übertragung von Insektenbefall, Infektionen mit Pilz- und anderen Krankheiten) sowie im Interesse der Schutzziele zulässig. Für die Moorgebiete Tau-, Torf- und Egelmoos gilt grundsätzlich ein Weggebot. Ausnahmen regelt das Reglement gemäss § 18, Abs. 1 dieser Nutzungsordnung.

§ 9 Uferschutzzone

Die Uferschutzzone umfasst beidseits des Mülibaches ab Böschungskante einen Streifen von 3 m. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche sind als Heuwiese zu nutzen.

3.3 überlagerte Schutzzonen

§ 10 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert und dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen und Terrainveränderung (Abgrabung, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 4 Abs. 1.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Notwendige Bauten und Anlagen im Interesse der Rebbewirtschaftung sind zulässig.

§ 11 Besonderer Waldstandort

¹ Die im Kulturlandplan durch Schraffur hervorgehobenen besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

² Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Der Kulturplan scheidet folgende Gebiete aus:

- Buchwald
Schutzziel: Naturnahe Buchenwald-Gesellschaft
- Rotrisch
Schutzziel: Altholzinsel mit hohem Eichen- und Totholzanteil
- Munimatt
Schutzziel: Naturgemässer Laubmischwald mit Alt- und Totholz

3.4 Schutzobjekte

§ 12 Hochstammobstbestände

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Die im Kulturlandplan bezeichneten Bestände müssen erhalten bleiben. Abgehende Bestände sind zu ersetzen. Die Gemeinde trägt auf Antrag hin die Kosten der Jungbäume bei Neuanpflanzungen.

§ 13 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten (siehe Anhang I).

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	Grüne Hecken-signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden / verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen - Das Abtrennen oder chemisches Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt - Rodung nur mit Bewilligung des GR möglich, Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung
Geschützter Waldrand	Grüner Streifen, schraffiert	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreich 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Keine vorgelagerten Aufforstungen (ausser aus zwingenden Gründen und nur, wenn der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird)
Naturobjekte Gebiete mit Naturobjekten	Grüne Punkte einzeln oder zu Linien verbunden	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt oder Gebiet mit mehreren Einzelobjekten von besonderem naturkundlichem oder symbolischem Wert 	<ul style="list-style-type: none"> - dürfen weder beseitigt, beschädigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden
Stehende Gewässer, Weiher	Blauer Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes einheimischer Pflanzen und Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> - Belichtung und öffentlicher Zutritt sind mit geeigneten Massnahmen im Sinne des Schutzzweckes zu regulieren - Verlandung verhindern

§ 14 Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Brunnen, Wegkreuze usw.) sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden (siehe Anhang I).

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 15 Weilerzonen Holzrüti und Vogelrüti

Zweck

¹ Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Holzrüti und Vogelrüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, der Weilerbilder sowie des traditionell landwirtschaftlichen Charakters der Kleinsiedlungen.

Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Ortsbildschutz

² Bauliche Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

Gestaltung

³ Die Einfügung baulicher Massnahmen betrifft insbesondere:

- Stellung
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

Umnutzung

⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten Bauten dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Nebenräume inkl. Garagen sind in bestehende Haupt- und Nebenbauten zu integrieren.

Gestaltungsplan

⁵ Mit einem Gestaltungsplan kann die Umnutzung weiterer, landwirtschaftlich nicht mehr genutzter Bauten, sowie die Erstellung nichtlandwirtschaftlicher Neubauten vorgesehen werden, soweit dies im Interessen der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

Nichtlandwirtschaftliche Nutzung

⁶ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Für jede Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen.

Baubewilligung

⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, erteilt werden.

§ 16 Rekultivierungszone

¹ Die Rekultivierungszone ist für die Auffüllung mit inerten Materialien oder sauberem Aushubmaterial aus dem Gemeindegebiet von Niederrohrdorf bestimmt.

² Die Wiederauffüllung richtet sich nach dem mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt bewilligten Rekultivierungsplan, welcher die Ablagerungsordnung festlegt. Dieser berücksichtigt die Anliegen des Landschafts- und Umweltschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft.

4. Schutzvorschriften

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

§ 17 Gewässer und ihre Ufer

¹ Stehende und offene fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

² Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).

³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung).

5. Vollzug und Verfahren

§ 18 Nutzungsreglemente

¹ Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt und der Abteilung Wald des Finanzdepartements Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

Landschaftskommission

² Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission einsetzen.

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

Diese Nutzungsordnung mit zugehörigem Kulturplan tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Anhang I Geschützte Objekte ausserhalb Baugebiet

Obj. Nr	Bezeichnung	Ort
Naturobjekte		
2.3.1	Rotrisch Weiher, Biotop	an Ortsverbindungsstrasse Oberrohrdorf / Fislisbach
3.7.1	Linde	Esterlispitz
3.7.2	Nussbaum	Mülibachacher
3.8	Findlinge aus Nagelfluh oder Granit	Waldgebiete zwischen Niederrohrdorf und Mellingen
3.8.1	Dromlin des Reussgletschers	Brandeggli
3.8.2	Endmoräne des Reussgletschers	Dobegg
3.8.3	Seitenmoräne des Reussgletschers	Moosacherhübel
3.8.4	Seitenmoräne des Reussgletschers	Fohrhölzli
3.9.1	Kiesgrube / Aufbruch Seitenmoräne	Hiltiberg
3.10.1	Feuchtbiotop / Brunnen mit Rastplatz	Rotrischwald (Agathabrünneli)
3.10.3	Trockenmauer	Kohlgrueb
3.10.7	Trockenmauern mit Hecken	Chrüzacher / Märxli
3.10.8	Trockenmauern mit Hecken	Vogelrütiberg
3.10.9	Trockenmauer	Gsteingweg
Kulturobjekte		
4.2.1	Kreuz	Esterliplatz
4.2.3	Kreuz / Brunnen	Dorfplatz Vogelrüti
4.2.7	Kreuz / Brunnen	Holzrüti, bei Liegenschaft Gasser
4.3.15	Höfe Dobegg und Kohlgrueb	Dobegg und Kohlgrueb
4.2.20	Chilestägli Verbindung Vogelrüti / Oberrohrdorf	Chrüzacher / Märxli