

---

Gemeinde Oberhof  
Kanton Aargau

---

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

Gemäss § 15 BauG

---

<b>Mitwirkung:</b>	<b>vom 11. April 2008</b>	<b>bis 30. April 2008</b>
<b>Vorprüfung:</b>	<b>vom 19. Juni</b>	<b>bis 2. Juli 2009</b>
<b>Öffentliche Auflage:</b>	<b>vom 18. August</b>	<b>bis 16. September 2009</b>

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 26. November 2009**

**Gemeindeammann**

**Gemeindeschreiber/in**

**Genehmigungsvermerk:**

# Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich .....	4
	§ 1 Geltungsbereich .....	4
	§ 2 Übergeordnetes Recht .....	4
2	Raumplanung .....	4
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung .....	4
	§ 4 Sondernutzungsplanung .....	4
3	Zonenvorschriften .....	5
	3.1 Zonenübersicht .....	5
	§ 5 Zonenübersicht .....	5
	§ 6 Dorfkernzone .....	6
	§ 7 Wohnzone W2 .....	7
	§ 8 Wohn- und Gewerbezone 2 .....	7
	§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	7
	§ 10 Grünzone .....	7
	3.2 Kulturland .....	8
	§ 11 Übersicht .....	8
	§ 12 Landwirtschaftszone .....	9
	§ 13 Rebbauzone (neu) .....	9
	§ 14 Speziallandwirtschaftszone .....	10
	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone .....	10
	3.3 Schutzzonen .....	10
	§ 16 Naturschutzzone im Kulturland .....	10
	§ 17 Magerwiesen .....	11
	§ 18 Extensive Weide .....	11
	§ 19 Fromentalwiesen .....	11
	§ 20 Naturschutzzone Wald .....	12
	3.4 Überlagerte Schutzzonen .....	13
	§ 21 Landschaftsschutzzone .....	13
	§ 22 Uferschutzzone .....	13
	3.5 Schutzobjekte .....	14
	§ 23 Hecken und Ufergehölze .....	14
	§ 24 Stufige Waldränder .....	14
	§ 25 Hochstammobst-Bestände .....	14
	§ 26 Naturobjekte .....	14
	§ 27 Kulturobjekte .....	15
	§ 28 Gebäude mit Substanzschutz .....	15
4	Erläuterung der Begriffe .....	16
	§ 29 Ausnützungszuschlag .....	16
	§ 30 Gewerbe .....	16
	§ 31 Abstand gegenüber dem Kulturland .....	16
	§ 32 Ungleichverteilung der Grenzabstände .....	16
5	Bauvorschriften .....	17
	§ 33 Benützung von Privateigentum .....	17
	5.2 Technische Bauvorschriften .....	17
	§ 34 Allgemeine Anforderungen .....	17
	§ 35 Energiesparmassnahmen .....	17
	§ 36 Ausrichtung der Wohnungen .....	17
	§ 37 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume .....	18
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	18
	§ 39 Velos, Kinderwagen .....	18

	§ 40 Spielplätze .....	18
	§ 41 Sicherheit im öffentlichen Raum.....	19
6	Schutzvorschriften .....	19
	§ 42 Ortsbild- und Denkmalschutz .....	19
	§ 43 Aussenraumgestaltung.....	20
	§ 44 Materialablagerungen.....	20
	§ 45 Einwirkungen .....	20
	§ 46 Lärmschutz .....	21
	§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet (neu) .....	21
7	Vollzug und Verfahren.....	22
	§ 48 Zuständigkeit .....	22
	§ 49 Gebühren.....	22
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen .....	23
	§ 50 Aufhebung bisherigen Rechts .....	23
9	Anhang 1 .....	24
	9.1 Schutzobjekte.....	24
	Kulturobjekte .....	24
	Naturobjekte .....	25
10	Anhang 2 .....	26
	10.1 Skizzen zur Erläuterung von Massen und Begriffen.....	26
	Gebäudelänge.....	26
	Gebäudehöhe .....	26
	Dachgeschoss.....	27
	Grenzabstände.....	28
	Strassenabstände .....	29
	Sichtzonen .....	30
11	Anhang 3 .....	31
	11.1 Vereinfachtes Verfahren, Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen mit Anzeigepflicht.....	31
	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss §30 ABauV .....	31
12	Anhang 4 .....	32
	12.1 Unterhalt der Schutzzonen Auszug aus dem eidgenössischen und kantonalen Recht .....	32
13	Anhang 5 .....	33
	13.1 Informationsinhalt.....	33

# 1 Geltungsbereich

## § 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- <sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## § 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

- <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

# 2 Raumplanung

## § 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und  
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete und für Arealüberbauungen.

## § 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

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

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Zonenübersicht

#### § 5 Zonenübersicht

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan 1:2000 ist Bestandteil der BNO und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzung	Max. Gebäudelänge	Gebäuelänge	Grenzabstand		Dachneigung	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross			
Dorfkernzone	D braun	2	-	-	-	5 m #	10 m #	§6 Abs. 3	III	§ 6
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	24 m	bis 20 m:	4 m	8 m	25 – 45°	II	§ 7
					bis 24 m:	5 m	10 m			
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.60	30 m	-	5 m	10 m	20 – 35°	III	§ 8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB grau	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 9
Grünzone	GR grün	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 10

<sup>3</sup> Die Dachneigungen werden exklusive Nebenbauten gemessen. Die mit "#" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

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

## § 6 Dorfkernzone

### Dorfkernzone

- <sup>1</sup> Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Bauvolumen müssen erhalten bleiben. Sie dürfen ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Baulinien umgebaut, umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt werden.
- <sup>3</sup> Ersatzbauten, Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie Neubauten haben sich dem Charakter der umgebenden Überbauung anzupassen. Hauptsächlichste Kriterien sind:
  - Stellung und kubische Erscheinung
  - Dachform und Dachneigung
  - Fassadengestaltung und Materialwahl
  - Vorplatzgestaltung
- <sup>4</sup> Es sind 2 Vollgeschosse und der Dachausbau erlaubt.
- <sup>5</sup> Ersatzbauten, Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie Neubauten müssen die gesetzlichen Vorschriften und im Speziellen den Abstand zu den öffentlichen Gewässern einhalten.
- <sup>6</sup> Dachgestaltung gemäss A BauV §16:  
Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen einen Drittel der Fassadenlänge unabhängig von der Geschossigkeit nicht überschreiten. Kleinere Dacheinschnitte, insbesondere in überdeckter Form (offene Schleppl- oder Giebelgauben) sind grundsätzlich gestattet.
- <sup>7</sup> Umgebungselemente wie Vorplätze, Vorgärten, Gartenmauern etc. sind Teile des Ortsbildes und sollen erhalten bleiben.
- <sup>8</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist nur in Ausnahmefällen durch den Gemeinderat bewilligbar.
- <sup>9</sup> Bei Bewilligung von Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen überprüft der Gemeinderat allfällige Beeinträchtigungen der bestehenden Überbauung und Nutzung individuell.
- <sup>10</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovierungen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

## **§ 7 Wohnzone W2**

Wohnzone W2

- <sup>1</sup> Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.
- <sup>2</sup> In der Zone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten sowie Reihenhäuser bis 3 Wohneinheiten gestattet.
- <sup>3</sup> In der Zone W2 dürfen die Abstände weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Es ist ausschliesslich die offene Bauweise zulässig. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen in Sondernutzungsplänen.

## **§ 8 Wohn- und Gewerbezone 2**

Wohn- und  
Gewerbezone WG2

- <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbeanteile entsprechen dem Verhältnis zwischen der zu Wohn- resp. zu Gewerbebezwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in der Wohn- und Gewerbezone.
- <sup>3</sup> Der minimale Wohn- resp. Gewerbeanteil ist auf einen Drittel der anrechenbaren Bruttogeschossfläche festgelegt. Er ist parzellenweise einzuhalten.
- <sup>4</sup> Für Landwirtschaftsbetriebe gelten keine anteilmässigen Nutzungseinschränkungen.

## **§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Zone für öffentliche Bau-  
ten und Anlagen ÖBA

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## **§ 10 Grünzone**

Grünzone

- <sup>1</sup> Die Grünzone dient dem Schutz bzw. Freihaltung der Bachufer, der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung und als ökologischer Korridor.
- <sup>2</sup> In der Grünzone sind, ausser Spazierwegen, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, keine Bauten und Anlagen erlaubt.

## 3.2 Kulturland

### § 11 Übersicht

Übersicht

<sup>1</sup> Der Kulturlandplan 1:5000 ist Bestandteil der BNO und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Der Kulturlandplan scheidet folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:

Nutzungszonen	Landwirtschaftszone Rebbauzone Spezialzone Intensivtierhaltung
Schutzzonen	Naturschutzzone Magerwiesen Extensive Weide Fromentalwiese Naturschutzzone Wald
Überlagerte Schutzzonen	Landschaftsschutzzone Uferschutzzone
Schutzobjekte	Hecken und Ufergehölze Stufige Waldränder Naturobjekte Kulturobjekte Hochstammobst-Bestände
Übriges Gebiet	Kantonstrasse



## § 12 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.
- <sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis zu 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

## § 13 Rebbauzone (neu)

Rebbauzone

- <sup>1</sup> Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt.
- <sup>2</sup> Für Flächen, die nicht mit Reben bestockt sind, ist die bisherige landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.
- <sup>3</sup> Rebhäuschen dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden; das heisst sie dienen als Geräte- und Materiallagerhaus der Rebbaubewirtschaftung.
- <sup>4</sup> Für neue Rebhäuschen gelten folgende Vorschriften:
  - Die Rebhäuschen sind zur Hauptsache in Holz zu erstellen
  - Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain: maximal 2.5 m
  - Dachform: Sattel- oder Pultdach, mindestens 15° Neigung
  - Dacheindeckung: dunkles, nicht glänzendes Material
  - Unterkellerung: nicht gestattet
  - Stützmauern: Höhe max.1 m ab gewachsenem Terrain.
- <sup>5</sup> Bei der Bewirtschaftung sind die Aspekte des ökologischen Ausgleiches und die Förderung der traditionellen Rebflora zu berücksichtigen.

## § 14 Speziallandwirtschaftszone

Spezial-  
landwirtschaftszone

- <sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) 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.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.
- <sup>3</sup> Die Bauvorschriften richten sich nach § 15.
- <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

## § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirt-  
schaftszone

- <sup>1</sup> 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 in die Landschaft einzufügen.
- <sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

## § 16 Naturschutzzone im Kulturland

Naturschutzzone  
im Kulturland

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.
- <sup>2</sup> In der Rodung „Strihen“ ist die reichhaltige Wiesenflora zu erhalten und zu fördern. Für die Bewirtschaftung gelten die Bestimmungen für Magerwiesen.
- <sup>3</sup> Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- <sup>4</sup> Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Bewässerung, Entwässerung, Umbruch und Beweidung sind nicht gestattet.

## **§ 17 Magerwiesen**

Magerwiesen

- <sup>1</sup> Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen.
- <sup>2</sup> Umbruch, Aufforstungen und andere Veränderungen, die die Zusammensetzung der Magerwiese beeinflussen, sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Die Wiesen sind jährlich nach dem 1. Juli zu mähen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Bewirtschaftungsvereinbarungen mit Kanton oder Gemeinde. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine Beweidung ist nicht gestattet.

## **§ 18 Extensive Weide**

Extensive Weide

- <sup>1</sup> Extensive Weiden sind artenreiche Wiesen und als solche zu erhalten. Eine leichte Verbuschung oder mit Kleinstrukturen durchsetzte Flächen sind erwünscht.
- <sup>2</sup> Umbruch, Aufforstungen und andere Veränderungen sind nicht gestattet. Es darf keine Düngung oder Zufütterung erfolgen.
- <sup>3</sup> Extensive Weiden können mit geeigneten Tierarten (Rinder, Schafe) beweidet werden. Bei extremer Nässe ist das Weiden einzuschränken.

## **§ 19 Fromentalwiesen**

Fromentalwiesen

- <sup>1</sup> Fromentalwiesen sind blumenreiche Wiesen an nährstoffarmen Standorten und als solche zu erhalten.
- <sup>2</sup> Umbruch, Aufforstungen und andere Veränderungen sind nicht gestattet. Düngungen haben sich im Rahmen des Erhaltungsziels unterzuordnen (keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger).
- <sup>3</sup> Gestattet sind 2 bis 3 Nutzungen. Eine Herbstweide ist möglich.

## § 20 Naturschutzzone Wald

### Naturschutzzone Wald

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.
- <sup>3</sup> Für die einzelnen Standorte gelten folgende Schutzziele und Bestimmungen:

Ortsname, Inventar-Nummer	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Eigentümer
Burg 3.3.1	Spezialreservat, Vereinbarung mit dem Kanton Aargau	Nutzungsverzicht; Pflegeeingriffe zugunsten der Felsflora (Auslichten)	OBG
Buech 3.3.2	Alt- und totholzreicher Laubmischwald mit hoher Vielfalt an standortgerechten Baumarten	Naturwaldgemässe Bewirtschaftung; Ausscheidung grösserer Altholzinseln im Bereich des Bachtobels	OBG
Rumisholden 3.3.3	Naturwaldzelle, bzw. totholzreiches Altholz	Bewirtschaftungsverzicht	OBG/ Privatwald
Egghalden 3.3.4	Naturwaldzelle, bzw. totholzreiches Altholz	Bewirtschaftungsverzicht	Kanton Aargau
Einolte-Sommerholden 3.3.5	Naturwaldreservat	Keine Eingriffe; Nutzungsverzicht; Pflegeeingriffe entlang des Baches	Kanton Aargau
Ämmet 3.3.5	Naturwaldreservat; Vereinbarung mit dem Kanton Aargau	Keine Eingriffe; Nutzungsverzicht (Ausnahmen sind in der Vereinbarung geregelt)	OBG
Okert West 3.3.6	Altholzinsel, Vereinbarung mit dem Kanton Aargau	Keine Eingriffe; Nutzungsverzicht	OBG
Okert Ost 3.3.7	Naturwaldzelle, bzw. totholzreiches Altholz; Hirschzungen-Ahornwald und Linden-Zahnwurz-Buchenwald;	Bewirtschaftungsverzicht	OBG
Strihen 3.3.8	Alt- und totholzreicher Laubmischwald (bzw. Naturwaldreservat); stufiger, artenreicher Waldrand	Bewirtschaftungsverzicht; Pflegeeingriffe zugunsten eines stufigen Waldrandes	Kanton Aargau
Breiti 3.3.9	Naturwaldzelle (bzw. alt- und totholzreicher Laubmischwald), stufiger Waldrand	Bewirtschaftungsverzicht	Kanton Aargau
Wannen 3.3.12	Genreservat für Sommerlinde		OBG

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 21 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone, den Magerwiesen und den extensiven Weiden überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
- <sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 12. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
- <sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>4</sup> Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

#### § 22 Uferschutzzone

Uferschutzzone

- <sup>1</sup> Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation
- <sup>2</sup> Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzelle auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand. In den Bauzonen gilt die Abgrenzung gemäss Bauzonenplan.
- <sup>3</sup> Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.
- <sup>4</sup> Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 23 Hecken und Ufergehölze

Hecken und Ufer- und Feldgehölze

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind zu pflegen und allenfalls abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

<sup>2</sup> Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt werden oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauern auf Stock gesetzt werden.

#### § 24 Stufige Waldränder

Stufige Waldränder

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und biologisch wertvoll und sind im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen bzw. stufenförmig und strukturiert zu erhalten.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Waldränder gelten folgende Bestimmungen:

Ortsname, Inventar-Nummer	Schutzziel; Bezeichnung im Plan	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Eigentümer
Einolte-Sommerholden Waldrand „Harget“ 3.3.5	Südexponierter Waldrand	Pflegeeingriffe	Kanton Aargau
Strihen 3.3.8	stufiger, artenreicher Waldrand	Pflegeeingriffe zugunsten eines stufigen Waldrandes	Kanton Aargau

#### § 25 Hochstammobst-Bestände

Hochstammobst-Bestände

<sup>1</sup> Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

#### § 26 Naturobjekte

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden. Natürlich Abgänge geschützter Bäume sind zu ersetzen.

## **§ 27 Kulturobjekte**

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

## **§ 28 Gebäude mit Substanzschutz**

Gebäude mit Substanzschutz

1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

2 Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

3 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

## 4 Erläuterung der Begriffe

### § 29 Ausnützungszuschlag

Ausnützungszuschlag <sup>1</sup> Für Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von maximal 10 % der Bruttogeschossfläche pro Wohnung gewähren.

### § 30 Gewerbe

Gewerbe <sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

### § 31 Abstand gegenüber dem Kulturland

Abstand gegenüber dem Kulturland <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben minimale Gebäudeabstände.

### § 32 Ungleichverteilung der Grenzabstände

Ungleichverteilung der Grenzabstände <sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.



## 5 Bauvorschriften

### § 33 Benützung von Privateigentum

Benützung von Privateigentum

- <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 34 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

- <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

### § 35 Energiesparmassnahmen

Energiesparmassnahmen

- <sup>1</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.
- <sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.
- <sup>3</sup> Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

### § 36 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

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

### § 37 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

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

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m

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

Fensterfläche: mind. 1/10 der Bodenfläche  
(die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Dachflächenfenster (liegend): mind. 1/7 der Bodenfläche

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup>  
(im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller:

für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup>

für jedes weitere Zimmer: 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### § 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

### § 39 Velos, Kinderwagen

Velos, Kinderwagen

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

### § 40 Spielplätze

Spielplätze

<sup>1</sup> Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

## § 41 Sicherheit im öffentlichen Raum

- Sicherheit im öffentlichen Raum
- <sup>1</sup> Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6 Schutzvorschriften

### § 42 Ortsbild- und Denkmalschutz

- Ortsbild- und Denkmalschutz
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
- a) Stellung (Firstrichtung)
  - b) Grösse der Baukörper
  - c) Wirkung im Strassenraum
  - d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
  - e) Dachform, Dachneigung
  - f) Fassadengliederung
  - g) Materialwahl, Farbe
  - h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen
- <sup>2</sup> 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 unterbreiten;
  - c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
  - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
  - e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

### **§ 43 Aussenraumgestaltung**

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> 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 (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

### **§ 44 Materialablagerungen**

Materialablagerungen

- <sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Wohn- und Gewerbezone bewilligt werden.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Dauer, Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

### **§ 45 Einwirkungen**

Einwirkungen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschüttungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- <sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben 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.

## **§ 46 Lärmschutz**

Lärmschutz

- <sup>1</sup> 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. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

## **§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet (neu)**

Hochwassergefährdetes  
Gebiet

- <sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.
- <sup>2</sup> Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

## 7 Vollzug und Verfahren

### § 48 Zuständigkeit

Zuständigkeit

- <sup>1</sup> Der Vollzug dieser BNO ist Sache des Gemeinderates. Er kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen. Der Gesuchsteller ist vorgängig zu informieren.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

### § 49 Gebühren

Gebühren

- <sup>1</sup> Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen  
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive allen Teiländerungen aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 28. Juni 1996
- b) der Kulturlandplan vom 30. Juni 1995
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 28. Juni 1996

## 9 Anhang 1

### 9.1 Schutzobjekte

#### Kulturobjekte

<b>Gebäude unter kommunalem Substanzschutz</b>		
<b>Inventarnummer <sup>1</sup></b>	<b>Objekt</b>	<b>Standort</b>
4.2.1	St. Josef-Kapelle 1818	Mösli / Dorfstrasse
	Schulhaus 1804	Mösli / Dorfstrasse
	Bauernhaus 18. Jhd.	Oberdorf 25
4.2.2	Nothelferkapelle bei der Mühle 1816	Oberdorf 218
	Alte Mühle 1851	Oberdorf 18
	Bauernhaus 1841	Hurstet 95
	Wohnhaus Benken Kern 1574	Benken 91

<b>Wegkreuze, Grenzsteine</b>		
<b>Inventarnummer <sup>1</sup></b>	<b>Objekt</b>	<b>Standort</b>
4.2.1	Wegkreuz bei der Josefkapelle 1878	Mösli / Josefkapelle
4.2.2	Wegkreuz bei der Oberdorfkapelle 1861	Oberdorf, Kapelle
4.2.3	Wegkreuz	Bei der ehemaligen Post
4.2.4	Wegkreuz	Reben
4.2.5	Wegkreuz	Stolten
4.2.6	Wegkreuz Bänkerjoch 1868	Bänkerjoch
4.2.7	Wegkreuz 1908	Wittel
4.2.8	Wegkreuz	Wanne
4.2.9	Bernerstein	Boholde
Keine	Grenzsteine im Inventar der Gemeinde Erlinsbach	Schwäfelschür / Egghalde

<b>Brunnen</b>		
<b>Inventarnummer <sup>1</sup></b>	<b>Objekt</b>	<b>Standort</b>
	Brunnen 1906	Bühl
	Brunnen 1882	Bühl
	Brunnen mit Wappen	Adlerplatz
	Brunnen 1989	Mösli
	Brunnen 1989	Oberdorf
	Brunnen	Oberdorf
	Brunnen 1989	Oberdorf
	Brunnen mit Aargauer-Wappen	Mühle



## Naturobjekte

Inventarnummer <sup>1</sup>	Objekt	Standort
2.3.1	Wittelweiher (alter Naturweiher)	Wittel
2.3.2	Wittelweiher (künstlich angelegt)	Wittel
2.4.1	Schwefelquelle	Bei Siedlung Wyss
3.5.1	Birkengruppen	Aetibüel/Gottlisgrund
3.5.2	Saalweiden	Burscht
	Linde	Bänkerjoch
3.7.1	Einzelanne	Telephonhäuschen Cholwald
3.7.2	Einzelanne	Im Gritt
3.7.3	Saalweiden	Im Zopf bei Brunnstube
3.8.1	Findling	In den Reben
3.8.2	Sumpfloch	Hangimatte
3.9.1	Lättloch	Im Gritt
3.9.2	Gipsgrube	Horstatt
3.9.3	Leigrube (Lehmgrube)	Horstatt
	Einzelanne	In den Reben 75
	Linde	In den Reben 75

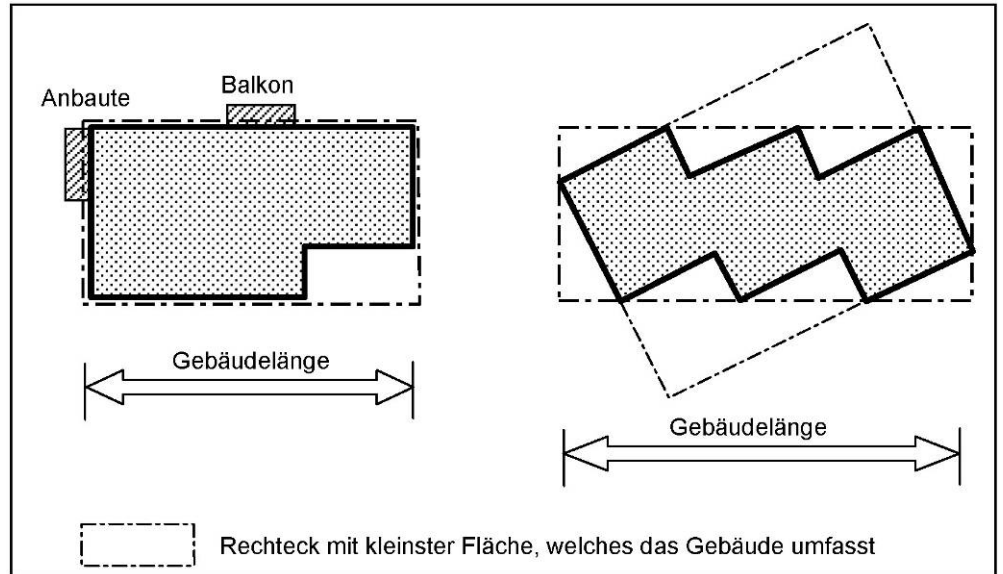
<sup>1</sup> Diese Nummer bezieht sich auf das Inventar von 1996.

# 10 Anhang 2

## 10.1 Skizzen zur Erläuterung von Massen und Begriffen

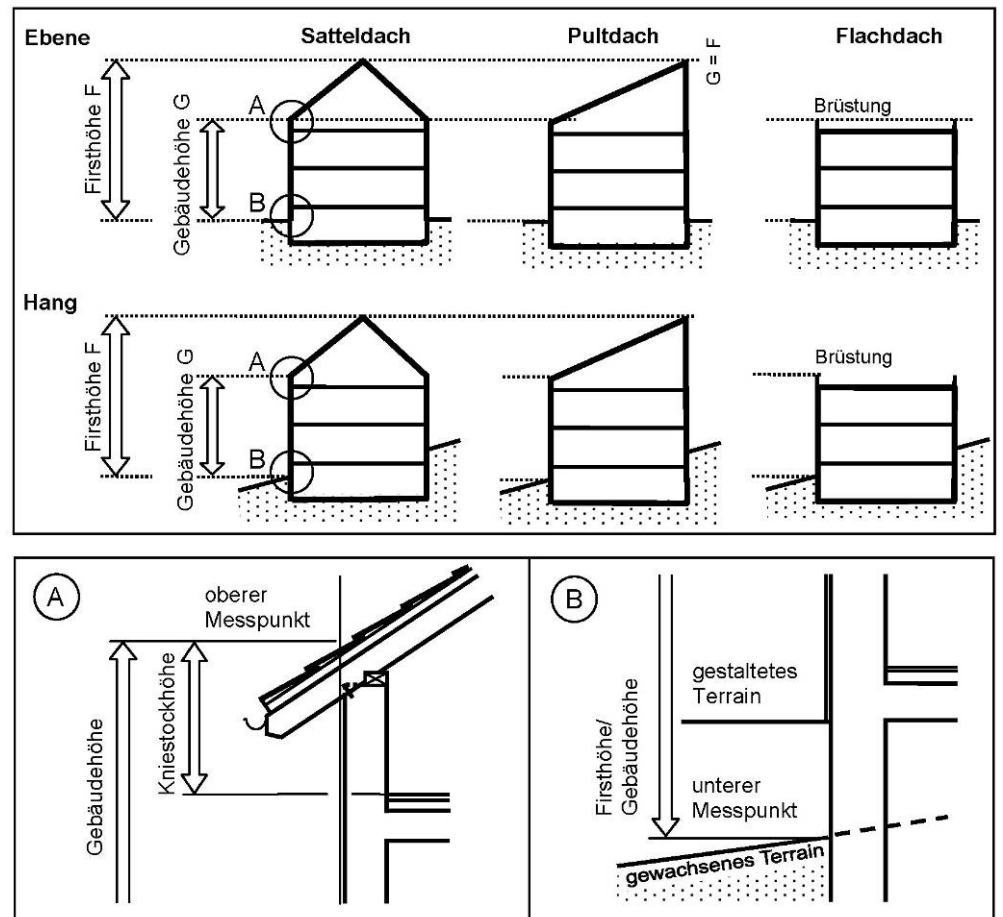
### Gebäudelänge

§11 ABauV



### Gebäudehöhe

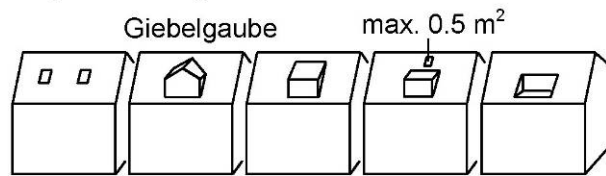
§12 Abs. 1/3, ABauV



## Dachgeschoss

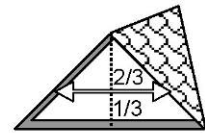
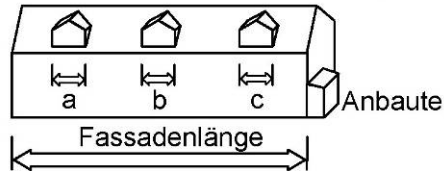
Dachdurchbrüche  
§16 Abs. 2, ABauV

Dachausbau gilt als Dachgeschoss



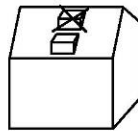
Dachflächenfenster    Schleppgaube    Dacheinschnitt

$a+b+c = \max. 1/3$  Fassadenlänge

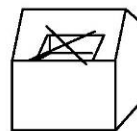


Breite dreieckiger  
Dachaufbauten

Dachausbau gilt als Vollgeschoss

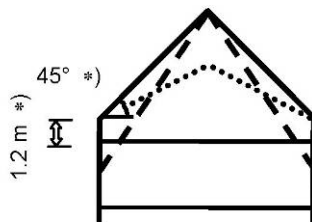


auf 2 Geschossen

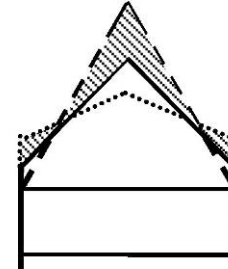


grösser als 1/3 der Fassadenlänge

Zulässiges Schrägdach  
§16 Abs. 1, ABauV



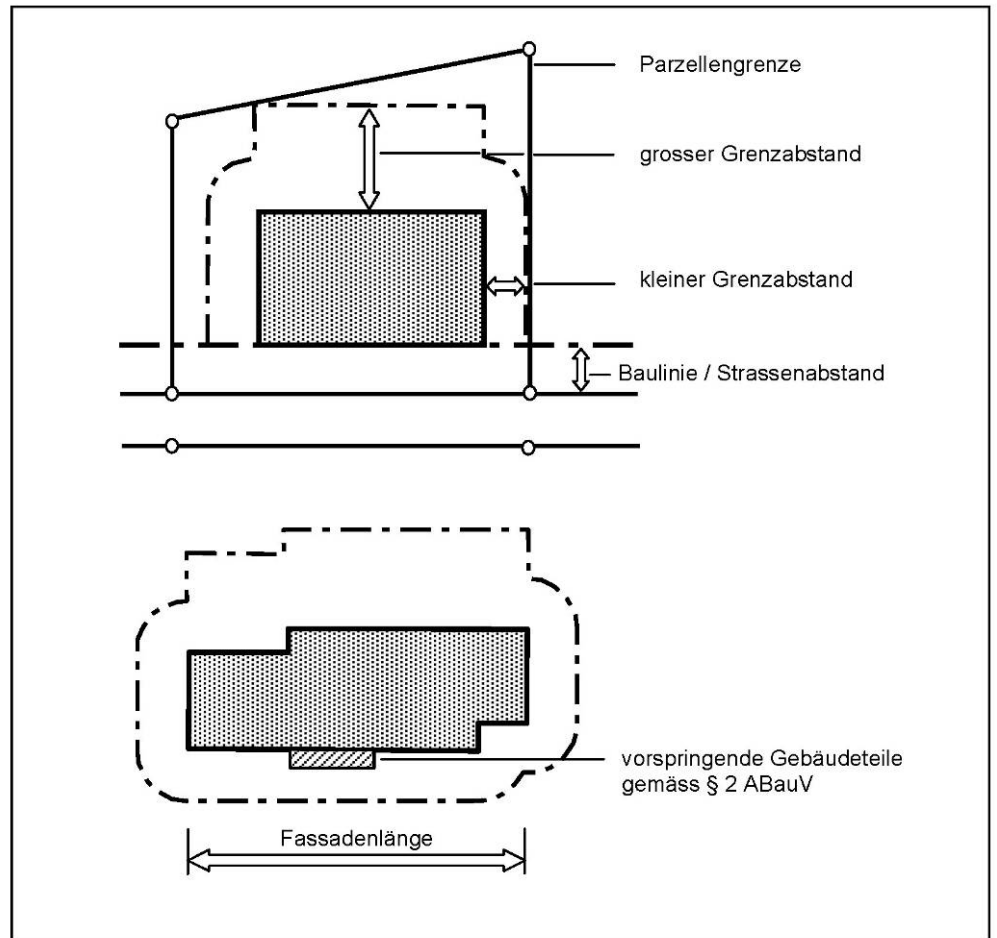
zulässiger Querschnitt eingehalten  
→ zählt als Dachgeschoss



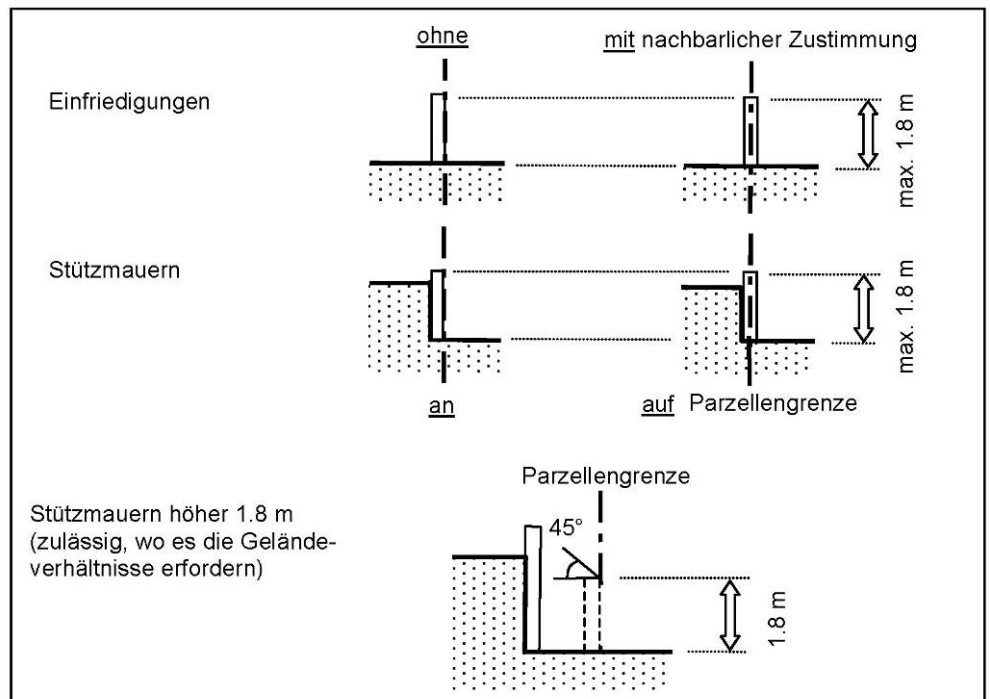
zulässiger Querschnitt überschritten  
→ zählt als Vollgeschoss

## Grenzabstände

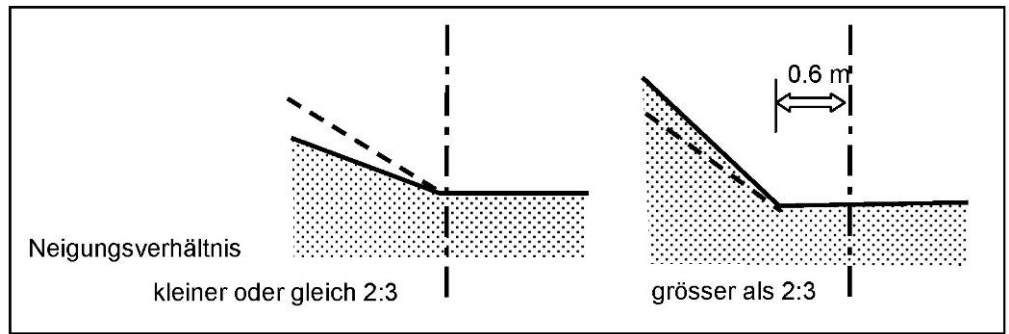
Gebäude  
§17, ABauV



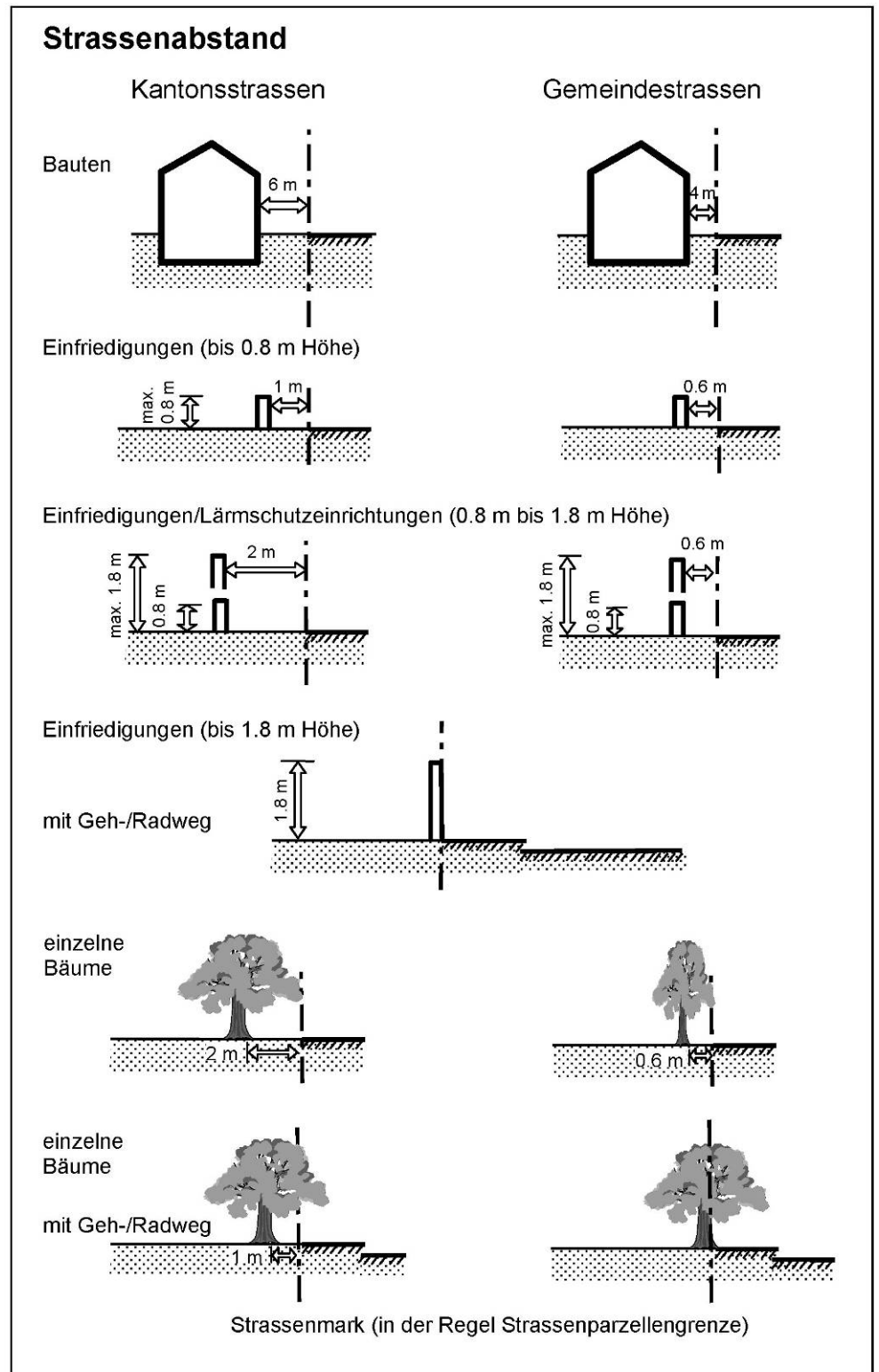
Einfriedigungen und  
Stützmauern  
§19 Abs. 1/2, ABauV



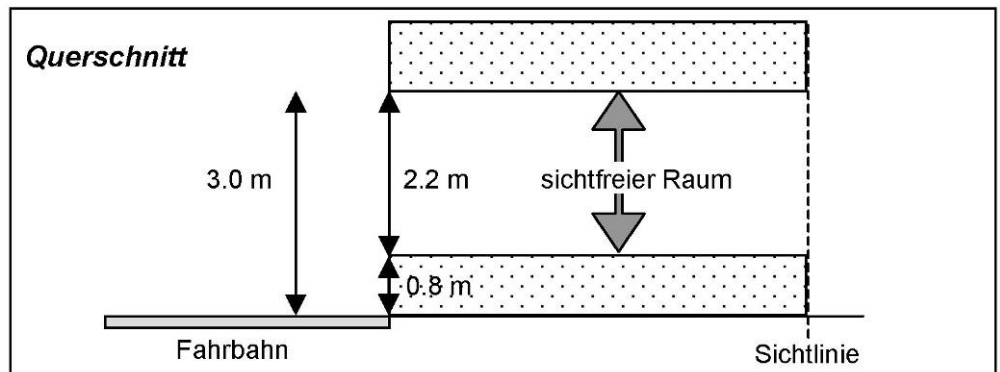
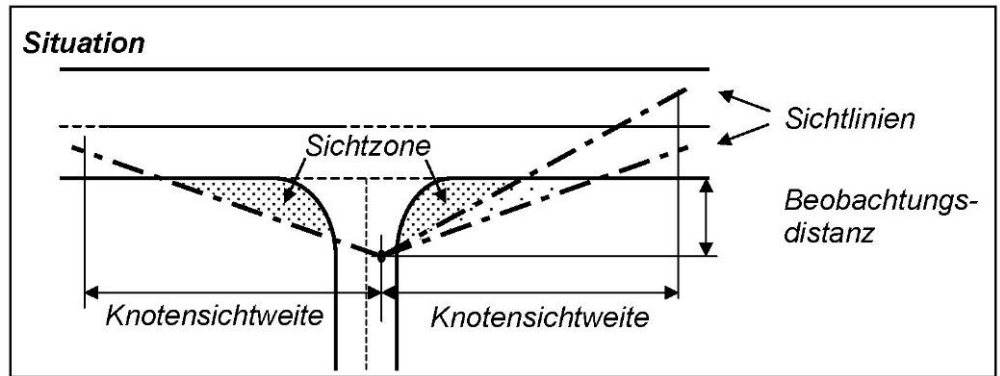
Böschungen  
 § 19 Abs. 3, ABauV



Strassenabstände  
 § 111, ABauV



**Sichtzonen**  
§ 45 Abs. 1. ABauV



## 11 Anhang 3

### 11.1 Vereinfachtes Verfahren, bewilligungsfreie Bauten und Anlagen mit Anzeigepflicht

Vereinfachtes Verfahren      Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen (§61 BauG). Darunter fallen beispielsweise kleine Umbauten im Innern eines Gebäudes oder die Errichtung einer Kleinbaute innerhalb der Bauzonen. Bauwillige können die Zustimmung der direkten Anstösser direkt auf dem Baugesuch miteinreichen.

Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen,  
Anzeigepflicht                  Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt in jedem Fall eine Anzeigepflicht an den Gemeinderat vor Baubeginn.

#### **Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV**

Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, im ganzen Gemeindegebiet:

- Weidezäune bis 1.50 m Höhe
- Tiergehege von höchstens 25 m<sup>2</sup> Fläche und Zaunhöhe bis 1.50 m
- Anlagen, die weniger als 6 Monate am gleichen Standort aufgestellt bleiben: begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus, sowie Schwimmbäder
- Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m<sup>2</sup> Fläche
- Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m<sup>2</sup> mit Einschränkungen der Kernzone gemäss BNO §6 Abs. 8
- Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen.

Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, in den Bauzonen:

- Einfriedungen bis zu 1.20 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, kleine Teiche und künstlerische Plastiken
- Nichtreflektierende Solareinrichtungen bis zu 10 m<sup>2</sup> Fläche pro Fassade oder Dachseite und die zugehörigen Installationen
- Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände und dergleichen bis zu einer Dauer von zwei Monaten
- Auf bestehenden rechtmässigen Abstellflächen ausserhalb der Pflichtparkplätze das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und Boote während der Nichtbetriebszeit sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Wohnwagen nichtsesshafter ethnischer Minderheiten bis zu einer Dauer von zwei Monaten an den vom Gemeinderat mit Zustimmung der Grundeigentümer erlaubten Standorten.

Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übriger Vorschriften.

Im gesamten Gemeindegebiet von Oberhof gelten zudem als baubewilligungsfreie, anzeigepflichtige Bauten und Anlagen:

- Unterhalt von Gebäuden (innen und aussen) sowie die innere Umgestaltung von Räumen (Unterteilung innerhalb des bestehenden Grundrisses) ohne Veränderung der Fassade, der Fassaden-

öffnungen und des bewohnten Grundrisses. Ausnahme: Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz

- Der Ersatz von Haushaltgeräten, sanitären Apparaten sowie von Heizungsanlagen (einschliesslich Tank, Kessel, Brenner, Kaminsanierung, Cheminéeinsatz, Wärmepumpe, etc.)

## 12 Anhang 4

### 12.1 Unterhalt der Schutzzonen

#### Auszug aus dem eidgenössischen und kantonalen Recht

Unterhalt und Pflege  
Art. 18c NHG

<sup>1</sup> Schutzzonen und -Objekte sollen, wenn möglich, aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern unterhalten und gepflegt werden. Die Einzelheiten werden in Vereinbarung zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer festgelegt.

<sup>2</sup> Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

<sup>3</sup> Unterlässt ein Grundeigentümer die für die Erreichung des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden und die Kosten zu übernehmen.

Ausnahmen  
§4 Abs. 3 NLD

Von der ungeschmälernten Erhaltung der Schutzzonen und -Objekte darf nur in den in §4 Abs. 3 NLD (Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz, 1985) bezeichneten Fällen und mit behördlicher Bewilligung abgewichen werden. In der Regel sind Ersatzmassnahmen zu treffen. Die Bewilligung wird im Baubewilligungsverfahren erteilt.

Stoffverordnung

<sup>1</sup> Die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Schutzzonen, Hecken und Feldgehölzen sowie in und an oberirdischen Gewässern ist verboten.

<sup>2</sup> Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm, usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3m entlang von Hecken, und Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden.

Böschungen,  
Feldraine und Weiden

Das flächenhafte Abbrennen von Böschungen, Feldrainen und Weiden ist verboten.



## 13 Anhang 5

### 13.1 Informationsinhalt

Informationsinhalt	Der Kulturlandplan enthält als Orientierungsinhalt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Baugebiet</li><li>- Wald</li><li>- Wanderwege</li><li>- Hochspannungsleitungen</li><li>- Gemeindegrenze</li><li>- Bezirksgrenze</li><li>- Kantonsgrenze</li><li>- Gewässer offen und eingedolt</li><li>- Aussichtspunkte</li><li>- Reservoirs</li><li>- Grundwasserschutzzonen</li><li>- Kantonale Radrouten</li></ul>
Grundwasser- und Quellschutzzonen	<p><sup>1</sup> Die der Trinkwasserversorgung dienenden Grund- und Quellwasserfassungen mit den dazugehörigen rechtskräftigen Schutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan eingetragen.</p> <p><sup>2</sup> Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt. Im Übrigen gilt die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Ausführungsvorschriften.</p> <p><sup>3</sup> Rechtskräftige Schutzzonenreglemente können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p>