
Gemeinde Kallern
Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung: vom 11.05.2010 bis 11.06.2010

Vorprüfungsbericht vom 12.04.2011

Öffentliche Auflage: vom 20.04.2011 bis 19.05.2011

Beschlossen von der Gemeindeversammlung:

Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich	1
2 Raumplanung	1
3 Zonenvorschriften	2
3.1 Bauzonen	2
3.2 Landwirtschaftszonen	3
3.3 Schutzzonen	5
3.4 Überlagerte Schutzzonen	8
3.5 Schutzobjekte	8
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	10
4 Definitionen	12
4.1 Ausnützung	12
4.2 Abstände	12
5 Bauvorschriften	13
5.1 Baureife und Erschliessung	13
5.2 Technische Bauvorschriften	13
5.3 Wohnhygiene	14
5.4 Ausstattung	15
6 Schutzvorschriften	16
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	16
6.2 Umweltschutz	17
7 Vollzug und Verfahren	18
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	18

Anhang: Verzeichnis der Schutzobjekt

1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- 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 sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

§ 3

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.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen im Sondernutzungsplangebiet Langmatt II sind im erforderlichen Gestaltungsplan folgende Themenbereiche umzusetzen:

- Einpassung der Volumen (Körnung): Ausrichtung der Hauptbauten, Dachgestaltung, Materialisierung.
- Einpassung in das Gelände: Festlegung der EG-Koten, minimale Terrainveränderungen.
- Umgebungsgestaltung: Baumgruppen im Übergang zum Kulturland sowie zusätzlich 1 Hochstammbaum pro Parzelle.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollge- schosse	Ausnüt- zung	Gebäu- dehöhe	First- höhe	Gebäu- delänge	Gebäu- debreite	Grenzabstand		Empfind- lich- keitsstufe	Zonen- vorschrif- ten
								klein	gross		
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	7.50 m	10 m	25 m	-	4 m	8 m	II	§ 6
Wohn- / Ge- werbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.45	8.50 m	11m	30m	-	4 m	8 m	III	§ 7
Zone für öffentl. Bau- ten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	10 m	o	o	o	o	II	§ 8

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§ 6

Wohnzonen W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² An Hanglagen (im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Punktraster dargestellt) sind die Hauptdächer parallel zum Hang auszurichten.

§ 7

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze.

² In der WG2 Zone zählen gewerblich genutzte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 4.50 m für die Bestimmung der Geschosshöhe und für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss.

§ 8

Zone 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 Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Es gilt eine max. Gebäudehöhe von 10 m.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 9

Landwirtschaftszone

¹ 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 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

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

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

* pro einzelne Anlage

§ 10

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ 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 Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11

Spezial-
landwirtschaftszone

¹ 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.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 10 (Landwirtschaftszone).

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 12

Entwicklungsstandorte
Landwirtschaft (ESL)

¹ Bauten und Anlagen zur landwirtschaftlichen Produktion oder für den produzierenden Gartenbau im Sinne von Art 16 a, Abs. 3 RPG sind nur in mit ESL bezeichneten Teilgebieten der Landwirtschaftszone zulässig. Die mit 'G' bezeichneten Teilgebiete sind nur für den produzierenden Gartenbau, die mit 'T' bezeichneten Teilgebiete nur für die Tierhaltung bestimmt.

² Der Bedarf und die Notwendigkeit für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen, sind in einem fachlich fundierten Betriebskonzept auszuweisen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind namentlich die Anordnung und Einpassung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sowie die näher bezeichnete Art und Ausmass der Nutzung festzulegen.

3.3 Schutzzonen

§ 13

Naturschutzzone im
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Bezüglich der „Extensiven Wiesen“ gilt ausserdem §14.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden (im Kulturlandplan rot umrandet):

Bezeichnung	Teilgebiete	Schutzziele / Massnahmen
Lettenhözli / Lettenmatt	<ul style="list-style-type: none"> - Extensive Wiesen - Besonderer Waldstandort 	Eng verzahntes, strukturreiches Gebiet aus lichten Waldpartien und extensiven, artenreichen Heuwiesen mit stufigen und lückigen Übergängen zwischen Wald und Wiesen.
Tiefenbach	<ul style="list-style-type: none"> - Weiher - Bach - Besonderer Waldstandort - Uferbestockung und Hecken - Extensive Wiesen mit kantonalen Bewirtschaftungsverträgen 	Unverbauter Bachlauf mit natürlicher Uferbestockung, Weiher mit Nassvegetation, angrenzende Wiesen mit extensiver Bewirtschaftung als Pufferzone.
Mööсли	<ul style="list-style-type: none"> - Besonderer Waldstandort 	Standortgerechte Bestockung der feuchten Waldpartien.
Bernetsmoos	<ul style="list-style-type: none"> - Wäldchen - Feuchtgebiet - Periodisch wasserführende Gräben - Extensive Wiesen, teilweise mit kantonalem Bewirtschaftungsvertrag 	Gräben offen halten, standortgerechte Bestockung des Wäldchens, Feuchtgebiet durch Streumahd offen halten, extensive Wiesen als Pufferstreifen.

§ 14

Extensive Wiesen

¹ Extensive Wiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.

² Die im Kulturlandplan bezeichneten extensiven Wiesen dürfen nicht gedüngt werden und sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Herbstweide mit Rindern ist gestattet.

³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

§ 15

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

² Die Uferschutzzone (keine Darstellung im Plan) umfasst einen beidseitigen Landstreifen entlang sämtlicher Fliessgewässer. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Abs.2 BauG), beträgt 3 m. Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie begrenzt. Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen, Stützmauern usw.) wird die äussere Schutzzonengrenzung durch diese festgelegt.

³ 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.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

§ 16

Magere Böschungen

¹ Magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet. Zusätzlich gilt § 14, Abs.3.

§ 17

Feuchte Böschung,
Feuchtgebiet „Grossmatt“

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedene feuchte Böschung zeichnet sich durch einen schützenswerten Pflanzenbestand aus. Dieser ist zu erhalten und darf nicht durch Entwässerung oder andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

² Der Feuchtstandort (Schilfbestand) Grossmatt ist zu erhalten. Nicht gestattet sind insbesondere Ackerbau und Aufforstung. Natürliche Veränderungen von Flora und Fauna sollen vorerst ungestört ablaufen können. Über später allenfalls nötige Pflege- und Unterhaltmassnahmen entscheidet der Gemeinderat

³ Zusätzlich gilt § 14, Abs.3.

§ 18

Besondere
Waldstandorte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² 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.

³ Der Kulturlandplan legt folgende besonderen Waldstandorte fest (rote Schraffur):

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Möösli, feuchte Waldpartien	Alt- und totholzreicher Laubmischwald mit lichtem Kronendach im Bereich des Waldrandes	Bei Durchforstungen Nadelholz herausnehmen und Laubholz herauspflegen.
Lettenmatten, Birkenwäldchen	Erhaltung des Birkenwäldchens	Keine Beweidung.
Lettenhölzli	Lichter bis lückiger Laubmischwald mit Föhren und mit Alt- und Totholzanteil	Erhaltung des natürlichen Bestandesaufbaus mit Föhren, alten Eichen und einer ausgeprägten Strauchschicht.
Tiefenbach, Ufergehölz	Naturwaldgemässe Bestockung	Aufwertung der Artenzusammensetzung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 9. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ 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 (Hagel-schutznetze 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.

⁴ 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.

§ 20

Hochstamm-Obstgärten

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedenen Hochstamm-Obstgärten dienen der Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft. Sie besitzen neben dem ästhetischen auch einen hohen biologischen Wert.

² Die Hochstamm-Obstbäume auf den im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind in ihrer Anzahl und Qualität zu erhalten. Die minimale Dichte soll 5 Bäume pro 10 Aren betragen. Die Gemeinde beteiligt sich an Neu- und Ersatzpflanzungen der Hochstammobstbäume. Sie erlässt das notwendige Reglement.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Geschützte Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen (sofern nicht mit kantonalem Bewirtschaftungsvertrag geregelt)
Hecken, Feld- und Ufergehölze	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden / verjüngen – Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite – teilweise Artenzusammensetzung verbessern – keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> – siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> – Pflege auf lange Lebensdauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkt	grüner Stern	<ul style="list-style-type: none"> – Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> – keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 22

Waldränder

¹ Zur Erhaltung, bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels mit Strauch- und Krautsaum sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen und stufenförmig anzulegen, bzw. zu erhalten.

§ 23

Kulturobjekt, Findling

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte und Findlinge sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden.

² Bauten, die als Kulturobjekte bezeichnet sind und nicht unter Denkmalschutz oder Substanzschutz stehen, dürfen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften um- und ausgebaut werden, wobei auf die Objektqualität Rücksicht zu nehmen ist. Bei Bauernhäusern darf der Scheunenteil ausgebaut werden, wobei die Gesamtheit und Zweiteiligkeit (Wohnhaus-Scheune) der Baute in der Raumaufteilung und der äusseren Gestaltung weiterhin klar zum Ausdruck kommen muss.

Umgebungsschutz bei Denkmalschutzobjekten

³ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Weiler Kallern, Oberriesenberg und Unterriesenberg unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, genutzt werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 25 Abs. 1).
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 25 Abs. 2).

⁴ In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z.B. Schwimmbassins, Sportanlagen, etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- und Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁷ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

§ 25

Gebäude mit Substanz-
schutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kultur-
geschichtlichem 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.

Gebäude mit Volumen-
schutz

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Orts-
bild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs.
1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die
Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den
bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewi-
chen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus
Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung ver-
langt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und
auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Wie-
deraufbau die Zustimmung dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 26

Spezialzone Hinterbühl

¹ Die der Landwirtschaftszone überlagerte „Spezialzone Hinterbühl“ ist ausschliess-
lich für die Haltung, die Zucht, die Ausbildung von Pferden und die Erteilung von
Reitunterricht bestimmt.

² Erlaubt sind Aussenanlagen und Tiefbauten, die im Zusammenhang mit dem Pfer-
desport stehen.

³ Es sind maximal 2 publikumswirksame Anlässe zugelassen. Die Parkierung ist vor-
gängig mit dem Gemeinderat festzulegen. Im Rahmen des ordentlichen Betriebs
müssen genügend Parkplätze innerhalb der Spezialzone zur Verfügung gestellt wer-
den.

⁴ Wird die Pferdehaltung aufgegeben, sind die zu diesem Zweck erstellten Bauten
und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau). Die überlagerte Zone fällt dahin und
es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 27

Ausnützungsziffer

¹ Für die Berechnung der Ausnützungsziffer werden zur BGF nicht angerechnet: ausgebaute Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen.

§ 28

Gewerbe

¹ 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.

² 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 nicht als mässig störend.

§ 29

Geschosse

¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 6 m oder $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge sind zulässig.

² Für Dachgeschosse gilt § 16 Abs. 1-3 ABauV, abweichend dazu gilt eine Kniestockhöhe bis 1.00 m.

4.2 Abstände

§ 30

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32

Benützung von
Privateigentum

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material 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 es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 34

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² 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.

³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

§ 35

Erneuerbare Energien

¹ Die Gemeinde Kallern fördert und unterstützt Projekte zur Verwendung erneuerbarer Energien.

² Bei Baugesuche für Photovoltaik- resp. Solaranlagen ausserhalb der Bauzone gelten die Richtlinien zur kantonalen Bewilligungspraxis vom 4. April 2008.

5.3 Wohnhygiene

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen

¹ 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

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Raumgrösse: mind. 10 m²
- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für jede Wohnung: mind. 6 m²

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

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ 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.

5.4 Ausstattung

§ 39

Velos, Kinderwagen

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

§ 40

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Spielplätze zu erstellen und zu unterhalten.

§ 41

Sicherheit im öffentlichen
Raum

¹ 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.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a. Stellung (Firstrichtung),
- b. Grösse der Baukuben,
- c. Wirkung im Strassenraum,
- d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e. Dachform, Dachneigung,
- f. Fassadengliederung,
- g. Materialwahl, Farbe,
- h. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.

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 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

Aussenraum- und Um-
gebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. 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 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 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 44

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.

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.

§ 45

Lärmschutz

¹ 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.

7 Vollzug und Verfahren

§ 46

- Zuständigkeit
- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- ² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

§ 47

- Gebühren
- ¹ Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 48

- Vollzugsrichtlinien Naturschutz
- ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.
- ² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 49

- Aufhebung
bisherigen Rechts
- ¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 17.06.1993
 - b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 26.11.1999

Anhang

Verzeichnis der Schutzzonen und –objekte

Naturobjekte

Objekt Nr.	Objekttyp	Flurname
1	Findling	Rüchligacker
2	Bach, Ufergehölz (Wald)	Erusbach
3	Gehölze	Kuhpünten
4	Feuchtgebiet (Schilfbestand) Gehölze	Grossmatt
5	Naturschutzzone, Bach, Bes. Waldgebiete	Tiefenbach
6	Bach, Ufergehölz (Wald)	Tiefenbach
7	Bach	Rietmis
8	Findling	Rietmis
9	Hecke	Höhe
10	Naturschutzzone, Bes. Waldgebiete (2)	Lettenhölzli/Lettenmatt
11	Naturschutzzone und Heuwiese	Bernetsmoos
12	Magere Böschungen, Hecken, Esche	Langmatt
14	Naturschutzzone, Bes. Waldgebiete	Möösli
15	Bach	Bugler
16	Bach, Uferbestockung (Wald)	Wissenbach
17	Bach, Uferbestockung	Obere Höll
18	Magere Böschung	Multe
19	Bach	Haldenmatten
20	Hecken, Italienische Pappel	Untere Höll
21 a	Magere Böschung	Rüchligacker
21 b	Hecken	Hüttenacker
21 c	Gebüsch	Wintermatten
21 e	Hecken	Hinter-Niesenberg
21 f	Hochhecke	Hogeräcker
21 i	Gebüsch, Rosskastanien	Rietmis
21 k	Feuchte Böschung	Rietmis
21 l	Hecken, Esche	Lettenweid
21 m	Eiche	Lettenacker
21 n	Hecke	Letten
21 q	Kirschbaum	Leutsch
21 r	Italienische Pappel	Kallern
21 w	Roter Ahorn	Wintermatten
21x	Esche	Lettenmatten

Kulturobjekte

Denkmalschutzobjekte

Objekt Nr.	Art der Baute	Ort
22 a	Muttergotteskapelle	Ober-Niesenberg
D	Wohnhaus	Unter-Niesenberg

Gebäude mit Substanzschutz

Objekt Nr.	Art der Baute	Ort
22 b	Spycher	Ober-Niesenberg
27	Restaurant/Bauernhaus Nutzung, Gewerbe	Ober-Niesenberg

Gebäude mit Volumenschutz

Objekt Nr.	Art der Baute	Ort
47	Wohnhaus/Scheune,	Ober-Niesenberg
49 b	Wohnhaus	Ober-Niesenberg
55	Wohnhaus / Scheune	Ober-Niesenberg
38	Wohnhaus	Unter-Niesenberg
39	Scheune	Unter-Niesenberg
40	Scheune, Nutzung Gewerbe	Unter-Niesenberg
41	Scheune	Unter-Niesenberg
10	Bauernhaus	Kallern
12	Kleinwohnhaus Erweiterung nach Norden und Osten denkbar	Kallern
13	Restaurant/Bauernhaus Nutzung, Gewerbe	Kallern

Schutzobjekte im Kulturlandplan

Objekt Nr.	Objekttyp	Flurname
23	Doppelhaus	Hinter-Niesenberg
25	Wohnhaus	Badhof
26 a	Wegkreuz	Hinter-Niesenberg
26 b	Gebetsstöckli	Ober-Niesenberg
26 c	Steinkreuz	Unter-Niesenberg
26 d	Wegkreuz	Höhe
26 e	Wegkreuz	Hinterbühl
26 f	Gebetsstöckli	Kallern