

**GEMEINDE HALLWIL**



# **Bauordnung**

Planer:

Hugo Wandeler

dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP

SNZ-Ingenieurbüro AG, Zürich

Gemeinde Hallwil BauordnungI N H A L T S V E R Z E I C H N I SBAUORDNUNG

|   | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| <u>1. Allgemeine Bestimmungen</u>                     |              |
| § 1.1.1 Geltungsbereich                               | 1            |
| 1.2 Bestehende baurechtswidrige Bauten                | 1            |
| 1.3 Verhältnis zur Nutzungsordnung                    | 1            |
| § 1.2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts | 1            |
| § 1.3 Verhältnis zum Privatrecht                      | 1            |
| § 1.4 Ausnahmen                                       | 1            |
| § 1.5 Vollzug   | 2            |
| § 1.6 Rechtsschutz                                    | 2            |
| <u>2. Bewilligungspflicht und Baugesuch</u>           |              |
| § 2.1.1 Bewilligungspflicht                           | 2            |
| 1.2 Bewilligungspflichtige Vorhaben                   | 3            |
| § 2.2 Formular  | 4            |
| § 2.3 Baugesuch                                       | 4            |
| § 2.4.1 Planbeilagen für Hochbauten                   | 5            |
| 4.2 Planbeilagen für übrige Bauten                    | 6            |
| 4.3 Umbauten  | 6            |
| 4.4 Querprofile bei Zufahrten                         | 6            |
| 4.5 Mangelhafte Pläne                                 | 6            |
| 4.6 Vereinfachte Eingabe                              | 6            |
| § 2.5.1 Weitere Unterlagen, Grundsatz                 | 6            |
| 5.2 Zusätzliche Pläne in besonderen Fällen            | 6            |
| § 2.6 Fachgutachten                                   | 7            |
| § 2.7 Profile   | 8            |
| § 2.8.1 Publikation                                   | 8            |
| 8.2 Auflage   | 8            |
| § 2.9 Geringfügige Bauvorhaben                        | 8            |

3. Einsprachen, Entscheide, Gebühren

|         |   |    |
|---------|---|----|
| § 3.1.1 | Baueinsprachen                            | 9  |
| § 3.2.1 | Baugesuchsentscheid                       | 9  |
| 2.2     | Zustimmung eidg. oder kantonaler Behörden | 9  |
| 2.3     | Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung     | 9  |
| § 3.3.1 | Baubeginn                                 | 9  |
| 3.2     | Geltungsdauer der Baubewilligung          | 9  |
| § 3.4.1 | Vorentscheid, Grundsatz                   | 10 |
| 4.2     | Vorentscheid, Beschwerdemöglichkeit       | 10 |
| § 3.5   | Widerruf                                  | 10 |
| § 3.6.1 | Gebühren                                  | 10 |
| 6.2     | Mehraufwand                               | 11 |
| 6.3     | Kosten für Gutachten etc.                 | 11 |

4. Baukontrollen und Bauvorgang

|         |   |    |
|---------|---|----|
| § 4.1.1 | Grundsatz                                     | 11 |
| 1.2     | Geringfügige Abweichungen von den Plänen      | 11 |
| 1.3     | Erhebliche Abweichungen von den Plänen        | 11 |
| 1.4     | Revisionspläne                                | 11 |
| 1.5     | Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer      | 11 |
| § 4.2.1 | Meldepflicht                                  | 11 |
| 2.2     | Baukontrollen                                 | 12 |
| 2.3     | Mängelbehebung                                | 12 |
| § 4.3.1 | Bezug der Bauten                              | 12 |
| 3.2     | Bezugsverweigerung                            | 12 |
| 3.3     | Haftung                                       | 12 |
| 3.4     | Verantwortung                                 | 13 |
| § 4.4.1 | Benützung des öffentlichen Grundes, Erlaubnis | 13 |
| 4.2     | Gebühren                                      | 13 |
| 4.3     | Schutzvorkehrungen                            | 13 |
| § 4.5.1 | Sicherheits- und Schutzvorkehrungen           | 13 |
| 5.2     | Baulärm                                       | 13 |
| 5.3     | Schutz öffentlicher Einrichtungen             | 13 |
| 5.4     | Baueinstellung                                | 13 |
| § 4.6.1 | Hydranten, Schieber                           | 14 |
| 6.2     | Marchsteine                                   | 14 |

5. Planungsmittel

|         |                              |    |
|---------|------------------------------|----|
| § 5.1   | Nutzungsplan/Nutzungsordnung | 14 |
| § 5.2.1 | Ueberbauungspläne            | 14 |
| 2.2     | Baulinien                    | 14 |

|   |  |    |
|---|--|----|
| § 5.3.1   | Gestaltungspläne                             | 14 |
| 3.2   | Spezialbauvorschriften                       | 14 |
| § 5.4   | Weitere Pläne                                | 15 |
| § 5.5.1   | Erlassverfahren                              | 15 |
| 5.2   | Bausperre                                    | 15 |
| § 5.6   | Landumlegung, Grenzbereinigung               | 15 |
| § 5.7.1   | Verkehrsanlagen                              | 15 |
| 7.2   | Privatstrassen                               | 15 |
| 7.3   | Strassennamen                                | 15 |
| § 5.8   | Wasser- und Abwasseranlagen                  | 16 |
| <b>6. <u>Allgemeine Anforderungen an Bauten und Anlagen</u></b> |  |    |
| § 6.1.1   | Landschafts- und Ortsbildschutz              | 16 |
| 1.2   | Einordnungspflicht                           | 16 |
| 1.3   | Verbesserungen störender Anlagen             | 16 |
| § 6.2.1   | Deponien                                     | 16 |
| 2.2   | offene Ablagerungen                          | 16 |
| § 6.3   | Terrainveränderungen                         | 16 |
| § 6.4.1   | Bauten im Bereich von Hochspannungsleitungen | 17 |
| 4.2   | Telefonleitungen                             | 17 |
| <b>7. <u>Schutzvorschriften</u></b>                             |  |    |
| § 7.1.1   | Grundsatz                                    | 17 |
| 1.2   | Brandschutz                                  | 17 |
| 1.3   | Brandruinen                                  | 17 |
| § 7.2.1   | Baugrund                                     | 17 |
| 2.2   | Fussböden, Wände                             | 17 |
| § 7.3.1   | Besonnung                                    | 18 |
| 3.2   | Gesundheitsschutz                            | 18 |
| 3.3   | Fenster                                      | 18 |
| 3.4   | Raummasse                                    | 18 |
| 3.5   | Gänge, Treppen                               | 18 |
| 3.6   | Balkone, Geländer                            | 18 |
| § 7.4.1   | Wärmeisolation                               | 18 |
| 4.2   | Nachisolation                                | 18 |
| 4.3   | Heisanlagen                                  | 18 |
| § 7.5.1   | Schallschutz im Gebäude                      | 19 |
| § 7.6.1   | Bauliche Rücksichtnahme auf Behinderte       | 19 |

|         |                                |    |
|---------|--------------------------------|----|
| § 7.7.1 | Immissionsschutz, Grundsatz    | 19 |
| 7.2     | Verbot von Einwirkungen        | 19 |
| 7.3     | Massnahmen gegen Einwirkungen  | 19 |
| § 7.8   | Empfindlichkeitsstufen         | 20 |
| § 7.9   | Zonenfremde Bauten und Anlagen | 20 |

## 8. Baupolizeiliche Vorschriften

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 8.1     | Baudichte, Abstände, Geschosszahlen, Gebäudehöhen  |    |
| 8.1.1.1 | Ausnützungsziffer, Definition                      | 21 |
| 1.2     | Bruttogeschossfläche                               | 21 |
| 1.3     | Grundstücksfläche                                  | 21 |
| 1.4     | AZ bei Reihenhäusern                               | 22 |
| 1.5     | AZ bei Grundstücksteilen                           | 22 |
| 8.1.2.1 | Kleiner Grenzabstand                               | 22 |
| 2.2     | Grosser Grenzabstand                               | 22 |
| 2.3     | Unterschreitung                                    | 22 |
| 2.4     | Aenderung des Grenzabstandes                       | 22 |
| 8.1.3.1 | Klein- und Anbauten, Definition                    | 23 |
| 3.2     | Grenzabstand von Klein- und Anbauten               | 23 |
| 3.3     | Gebäudeabstand                                     | 23 |
| 3.4     | Abstände von Tiefbauten                            | 23 |
| 8.1.4.1 | Gebäudeabstand, Definition                         | 23 |
| 4.2     | Gebäudeabstand auf der gleichen Parzelle           | 23 |
| 4.3     | Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten        | 24 |
| 8.1.5.1 | Gebäudelänge                                       | 24 |
| 5.2     | Mehrlängenzuschlag                                 | 24 |
| 5.3     | Vorspringende Gebäudeteile                         | 24 |
| 8.1.6.1 | Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen             | 24 |
| 6.2     | Messweite  | 25 |
| 6.3     | Einfriedung gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen | 25 |
| 6.4     | Böschungen   | 25 |
| 6.5     | Abstände gegenüber Kantonsstrassen                 | 25 |
| 8.1.7.1 | Bauabstände gegenüber Gewässern und Wäldern        | 25 |
| 8.1.8.1 | Geschosse, Grundsatz                               | 25 |
| 8.2     | Messweise bei Gebäuden am Hang                     | 25 |
| 8.3     | Untergeschoss                                      | 25 |
| 8.4     | Dachgeschoss                                       | 25 |
| 8.5     | Attikageschoss                                     | 25 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 8.1.9.1 | Gebäudehöhe  | 26 |
| 9.2     | Firsthöhe  | 26 |
| 9.3     | gestaffelte Bauten   | 26 |
| 8.2     | Dachgestaltung   |    |
| 8.2.1   | Grundsatz für Dachgestaltung                                   | 26 |
| 2.2     | Schrägdächer   | 26 |
| 2.3     | Dachkniestock  | 26 |
| 2.4     | Schneefangvorrichtungen  | 26 |
| 2.5     | Dachaufbauten  | 26 |
| 8.3     | Abstellplätze  |    |
| 8.3.1.1 | Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen                      | 26 |
| 1.2     | Zahl der Abstellplätze   | 26 |
| 1.3     | Ersatzlösungen   | 27 |
| 8.3.2.1 | Anordnung der Garagen und Abstellplätze                        | 27 |
| 2.2     | Garagenvorplätze   | 27 |
| 2.3     | Entwässerung   | 27 |
| 8.3.3.1 | Ein- und Ausfahrten  | 27 |
| 3.2     | Zufahrten  | 27 |
| 3.3     | Sicht auf die Strasse  | 27 |
| 8.4     | Gemeinschaftsanlagen   |    |
| 8.4.1   | Spielplätze  | 28 |
| 8.5     | Umgebungsgestaltung  |    |
| 8.5.1   | Umgebungsarbeiten  | 28 |
| 8.5.2.1 | Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken                   | 28 |
| 2.2     | Einfriedungen innerhalb Bauzonen                               | 28 |
| 2.3     | Einfriedungen ausserhalb Bauzonen                              | 28 |
| 2.4     | Bepflanzung  | 28 |
| 8.5.3.1 | Bodensicherung   | 29 |
| 3.2     | Böschungen   | 29 |
| 3.3     | Stützmauern  | 29 |
| 3.4     | Dimensionierung von Stützmauern                                | 29 |
| 8.6     | Oeffentliche Einrichtungen                                     |    |
| 8.6.1   | Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke. Grundsatz | 29 |
| 6.2     | Erlaubnis für Grenzbau   | 29 |
| 6.3     | Rücksichtnahme auf Grundeigentum                               | 29 |
| 9.      | <u>Schluss- und Uebergangsbestimmungen</u>                     |    |
| 9.1.1   | Vollstreckung  | 30 |
| 2.1     | Einstellung von Bauarbeiten                                    | 30 |
| 9.2     | Verwaltungsstrafe  | 30 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 9.3.1 | Inkrafttreten                               | 30 |
| 3.2   | Revision                                    | 30 |
| 3.3   | Anwendung auf hängige Baugesuche            | 30 |
| 3.4   | Wirkung auf in Ausführung begriffene Bauten | 30 |
| 9.4   | Aufhebung bisherigem Rechts                 | 30 |

\*\*\*\*\*

Die Einwohnergemeinde Hallwil erlässt, gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, sowie auf § 145 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG), die nachstehende

## Bauordnung

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### § 1.1

- Geltungsbereich <sup>1</sup>Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Tiefbauten und öffentlichen Werke (§ 10 Abs. 1 - 3 BauG).
- Bestehende bau-rechtswidrige Bauten <sup>2</sup>Bestehende Bauten, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden (§ 224 Abs. 2 Satz 1 BauG).
- Verhältnis zur Nutzungsordnung <sup>3</sup>In Ergänzung zur Bauordnung ist die Nutzungsordnung integrierender Bestandteil der Nutzungsplanung und bei jedem Vorhaben gemäss § 2.1 zu beachten.

#### § 1.2

- Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes <sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetz sowie der Nutzungsordnung, bleiben vorbehalten.

#### § 1.3

- Verhältnis zum Privatrecht Die Vorschriften der Bauordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist (§ 149 BauG).

#### § 1.4

- Ausnahmen <sup>1</sup>Von Bauvorschriften und für den Grundeigentümer verbindlichen Plänen darf nur gemäss §§ 139 und 155 BauG abgewichen werden. Ausnahmen sind insbesondere zulässig, um schützenswerte Bauten zu erhalten.



<sup>2</sup>Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen, Bedingungen und Reserven verknüpft werden sowie befristet oder widerrufbar erklärt werden. Sie oder einzelne Nebenbestimmungen sind auf Begehren des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken (§ 222 Abs. 2 lit. a BauG).

#### § 1.5

Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

#### § 1.6

Rechtsschutz

Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates in Anwendung baupolizeilicher Vorschriften kann innert 20 Tagen beim kantonalen Baudepartement Beschwerde geführt werden. Beschwerden gegen Verfügungen und Entscheide des Baudepartementes oder anderer Kantonalen Amtsstellen sind an den Regierungsrat zu richten.

## 2. Bewilligungspflicht und Baugesuch

### § 2.1

Bewilligungspflicht

<sup>1</sup>Alle privaten und öffentlichen Bauten, Tiefbauten und Werke im Sinne von § 10 Abs. 1 - 3 BauG, ihre gesundheits- und baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung sind bewilligungspflichtig (§ 150 Abs. 1 BauG).

<sup>2</sup>Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung ausserhalb des Baugebietes bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale.

Bewilligungs-  
pflichtige  
Vorhaben

<sup>3</sup>Namentlich ist vor Beginn der folgenden  
Vorhaben dem Gemeinderat ein Baugesuch ein-  
zureichen:

- a) Neu- und Umbauten aller Art, einschliesslich zeitlich befristete Bauten, Tiefbauten und Öffentliche Werke
- b) An- und Aufbauten
- c) Zweckänderung wie Einrichtung von Wohn-, Arbeits-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerräumen in bisher anderweitig benutzten Räumen u. dgl.
- d) Erstellung und Aenderung von Feuerungs-, Kamin-, Lüftungs-, Tank-, Treppen- und Aufzugsanlagen, Brandmauern, Druckbehältern und Tankstellen
- e) Erstellung und Aenderung von Wasserversorgungseinrichtungen und Abwasseranlagen
- f) Erstellung und Aenderung von Schwimmbassins und unterirdisch angelegten Bauten
- g) Erstellung und Aenderung von gemauerten Einfriedungen, Stütz- und Trennmauern
- h) Erstellung und Aenderung von ausserhalb des Gebäudes angebrachten Antennen
- i) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Sprengungen
- k) wesentliche Terrainveränderungen (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von mehr als 1 m), Einrichtung und Erweiterung von Deponien, Werk- und Lagerplätzen, Steinbrüchen, Kies- und anderen Gruben
- l) Neu- und Umbau von privaten und öffentlichen Verkehrsanlagen (Strassen, Autoabstellplätze u. dgl.), Ein- und Ausfahrten in öffentliche Strassen
- m) Reklameanlagen, Leuchttafeln, Flutlichtanlagen
- n) Waren- und andere Automaten, Schaukästen
- o) Campingplätze und Ausstellungsplätze im Freien

- p) Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden
- q) Fahrnisbauten
- r) Massnahmen im Bereich öffentlicher und privater Gewässer (Uferverbauungen, Eindolungen etc.)
- s) Fassadenrenovationen
- t) Sportplätze und ähnliche Anlagen

### § 2.2

Formular

Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung bedürfen, ist beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen. Gesuchsformulare sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen.

### § 2.3

Baugesuch

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Ortsbezeichnung, Strassennamen, Parzellennummer)
- b) kurze und deutliche Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung mit Angabe des zur Verwendung gelangenden Materials
- c) Art der Benutzung und Zweck der Baute
- d) mutmassliche Baukosten
- e) Unterschriften des Bauherrn und des Planverfassers
- f) Schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn er nicht selbst als Bauherr auftritt.
- g) die in § 2.4 ff. vorgeschriebenen Pläne und Unterlagen
- h) weitere Angaben über die Abwasserbeseitigung, sofern nach der Gewässerschutzgesetzgebung und dem Gemeindeabwasserreglement erforderlich
- i) Angaben der zonengemässen Ausnutzungsziffer und die detaillierte Berechnung derjenigen des Projektes gemäss § 8.1.1

- k) die notwendigen Angaben über die Schall- und Wärmeisolationsmassnahmen gemäss § 7.4 und 7.5
- l) Angaben über die Farbgebung
- m) Bepflanzungsplan bei grösseren Bauvorhaben sowie bei solchen in der Landwirtschaftszone
- n) Grundbuchauszug der Bauparzelle soweit dieser für die Beurteilung des Baugesuches von Bedeutung ist
- o) die Aussenlärmbelastung, sofern Grund zur Annahme besteht, dass die Lärm-Immisionsgrenzwerte überschritten sein könnten (Art. 34 und 36 Lärmschutzverordnung (LSV))
- p) bei Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen, eine Emissionserklärung nach Art. 12 Luftreinhalteverordnung (LRV).

#### § 2.4

Planbeilagen für Hochbauten

<sup>1</sup>Für Hochbauten sind folgende, technisch korrekt ausgeführte, im Normalformat DIN A4 gefaltete und vom Bauherrn und Projektverfasser unterzeichnete Pläne im Doppel einzureichen:

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Geometer nachgeführten, datierten und unterzeichneten Kopie des Grundbuchkatasterplanes mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Strassenlinien, der Zufahrt sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
- b) Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragungen des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufes und der auf das bestehende Terrain vermassten Erdgeschosskote. Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen mit ihren Massen, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen und Kaminquerschnitte enthalten. Die Fassadenpläne sind durch die Anschlusspartien allfällig angebauter Nachbarhäuser zu ergänzen.

c) Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen ist zusätzlich ein kotierter Umgebungsplan (in dreifacher Ausfertigung) mindestens im Massstab 1:100, mit Spielplatz, Abstellplätzen und Gartengestaltung einzureichen.

<sup>2</sup>Für alle übrigen Bauten und Werke sind stets Situationspläne im Sinne von Abs. 1 lit a einzureichen. Die Projektpläne (Abs. 1 lit b) richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

Umbauten

<sup>3</sup>Bei Umbauten sollen der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden:

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| bleibende Bauteile     | = schwarz |
| abzubrechende Bauteile | = gelb    |
| neue Bauteile          | = rot     |

Querprofile bei Zufahrten

<sup>4</sup>Den Baugesuchen für Zu- und Ausfahrten auf Öffentliche Strassen sind ausser dem Situationsplan die kotierten Längen- und Querprofile bis Mitte Strasse im Massstab 1:100 beizulegen.

Mangelhafte Pläne

<sup>5</sup>Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches dem Gesuchssteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgegeben.

Vereinfachte Eingabe

<sup>6</sup>Für unbedeutende bauliche Vorkehren, insbesondere bei Fassadenrenovationen kann der Gemeinderat eine vereinfachte Planeingabe gestatten.

## § 2.5

Weitere Unterlagen

<sup>1</sup>Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen (z. B. Detailpläne, statische Berechnungen, Modelle, Schattenschwurfspläne, Photographien, Baugrunduntersuchungen, Lärmschutznachweis, Bepflanzungsplan).

Zusätzliche Pläne in besonderen Fällen

<sup>2</sup>Dem Baugesuch sind folgende zusätzliche Pläne beizulegen:

a) bei Bauten an Kantons- und Nationalstrassen, an den aarg. Nebenbahnen sowie an den öffentlichen Gewässern des Kantons und bei Bauten, bei denen die Lärm-Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 2), vier Situationspläne und ein Satz Baupläne z. Hd. des kant. Baudepartementes/Baugesuchszentrale

- b) bei Bauten an der SBB-Linie ein Plansatz z. Hd. der Schweiz. Bundesbahnen, Kreis II, Luzern
- c) bei Wohnhäusern mit unterirdischen Einstellgaragen oder bei unterirdischen Einstellhallen ein Situationsplan sowie ein Plansatz gemäss § 10 Abs. 1 z. Hd. des Aarg. Versicherungsamtes
- d) bei gewerblichen und industriellen Bauten das entsprechende Formular sowie zwei Situationspläne und zwei Plansätze gemäss § 10 Abs. 1 z. Hd. des kant. Industrie-, Gewerbe- und Arbeitsamtes, des Kantonalen Baudepartement/Abt. Umweltschutz und des Aarg. Versicherungsamtes
- e) bei Zivilschutzbauten entsprechende Pläne im Doppel
- f) bei Feuerungs- und Tankanlagen das entsprechende Gesuchsformular, einen Situationsplan und Pläne der Anlage (Grundriss und Schnitt) je 2-fach z. Hd. des kant. Baudepartementes/Abt. Umweltschutz und des Aarg. Versicherungsamtes
- g) bei Bauten ausserhalb des Baugebietes inkl. Bauten im Wald, ein vollständiger Plansatz mit Situations- und ein Entwässerungsplan im Doppel z. Hd. des Baudepartementes/Baugesuchszentrale
- h) bei Steinbrüchen, Kies- und anderen Gruben, Abbau- und Rekultivierungspläne gemäss § 6 des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret) vom 19. August 1980, z. Hd. des Baudepartementes/Baugesuchszentrale

#### § 2.6

#### Fachgutachten

Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- a) das Ortsbild wesentlich berührt wird,
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden,
- c) spezielle Gewerbebauten erstellt werden,
- d) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden,
- e) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen,

- f) Bauten in senkungs- oder rutschungsgefährdeten Gebieten erstellt werden,
- g) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind (Art. 22 USG und Art. 2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG).

### § 2.7

#### Profile

- <sup>1</sup>Vor Einreichung des Baugesuches sind Bauprofile aufzustellen, welche die Umriss- und Höhenausdehnung der projektierten Baute allseitig erkennen lassen. Die Grenzpunkte des Grundstückes sind zu markieren. Die Erdgeschosskoten sind bei den Profilen gut sichtbar zu bezeichnen.
- <sup>2</sup>Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht beseitigt werden. Nach Rechtskraft des Entscheides sind sie innert Monatsfrist zu entfernen.
- <sup>3</sup>Terrainveränderungen und Mauern von mehr als 1.00 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

### § 2.8

#### Publikation, Auflage

- <sup>1</sup>Das Baugesuch wird vom Gemeinderat im Publikationsorgan der Gemeinde (Lenzburger Bezirksanzeiger) veröffentlicht. Auswärts wohnenden Eigentümern benachbarter Grundstücke ist die Auflage rechtzeitig anzuzeigen, sofern dies ohne Verzögerung oder Erschwerung des Verfahrens möglich ist. Ist ernsthaft mit übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Gemeinden zu rechnen, so ist dort das Baugesuch ebenfalls zu veröffentlichen (§ 32 Abs. 1 - 3 VV BauG).
- <sup>2</sup>Das Baugesuch wird während 20 Tagen in der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt (§ 151 Abs. 3 BauG). Auflage und Publikation erfolgen erst bei Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen und nach Kontrolle der Bauprofile.

### § 2.9

#### Geringfügige Bauvorhaben

Der Gemeinderat kann geringfügige Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen (§ 153 BauG).

### 3. Einsprachen, Entscheide, Gebühren

#### § 3.1

- Baueinsprachen
- <sup>1</sup>Einsprachen gegen das Baugesuch sind während der Auflagefrist schriftlich dem Gemeinderat einzureichen.
  - <sup>2</sup>Dem Baugesuchsteller wird Gelegenheit gegeben, sich zu allfälligen Einsprachen zu äussern.
  - <sup>3</sup>Einwendungen privatrechtlicher Natur sind bei der zuständigen Gerichtsbehörde geltend zu machen.

#### § 3.2

- Baugesuchsentscheid
- <sup>1</sup>Nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeinderat gleichzeitig über das Baugesuch und die dagegen erhobenen Einsprachen. Seinen begründeten Entscheid stellt er den Beteiligten (Baugesuchsteller und Einsprecher) unter Hinweis auf das zur Verfügung stehende Rechtsmittel zu.
- Zustimmung eidg. oder kantonaler Behörden
- <sup>2</sup>Ist für eine Baute die Zustimmung oder Bewilligung eidgenössischer oder kantonaler Behörden zusätzlich erforderlich, so darf der Gemeinderat dieses Gesuch nur gutheissen, wenn diese Zustimmung oder Bewilligung vorliegt (§ 152 Abs. 2 und 3 BauG).
- Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung
- <sup>3</sup>An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bauordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Diese ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

#### § 3.3

- Baubeginn
- <sup>1</sup>Mit den Bauarbeiten (inkl. Erdbewegung und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist (§ 154 Abs. 2 BauG). Bei Neubauten gilt der Aushub oder Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.
- Geltungsdauer der Baubewilligung
- <sup>2</sup>Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt ein Jahr, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides, und kann um ein weiteres Jahr erstreckt werden (§ 154 Abs. 1 BauG).



§ 3.4

Vorentscheid,  
Grundsatz

<sup>1</sup>Ueber Fragen grundsätzlicher Natur kann der Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden. Ein solcher bindet den Gemeinderat nur in Bezug auf die behandelten Fragen und soweit die Verhältnisse gleich bleiben, auf alle Fälle aber nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt von Einsprachen im definitiven Bewilligungsverfahren. Letztere sind nur zulässig, wenn sie nicht bereits gegen ein öffentlich aufgelegtes Vorentscheidsgesuch hätten erhoben werden können.

Vorentscheid, Be-  
schwerdemöglichkeit

<sup>2</sup>Hinsichtlich der Beschwerdemöglichkeit gilt § 1.6, sofern das Vorentscheidsgesuch dem Auflageverfahren unterstellt wurde.

§ 3.5

Widerruf

Für den Widerruf einer Baubewilligung gilt § 26 VRPG.

§ 3.6

Gebühren, Grundsatz

<sup>1</sup>Entscheide in Bausachen inkl. Wiedererwägungsgesuche und Wiederaufnahmebegehren sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Für Vorentscheide:

nach Aufwand, jedoch mindestens Fr. 50.--

b) Für bewilligte Baugesuche:

b1) 2.5 0/00 der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 100.--

b2) Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten sowie Leuchtreklamen, Fassadenbeschriftungen, Schaukästen, Warenautomaten und dgl. Fr. 30.-- bis Fr. 100.--.

b3) Fristverlängerungen für Baubewilligungen: Fr. 50.-- bis Fr. 100.--. Bei Fristverlängerungen für Bauten nach lit. b2 wird keine Gebühr erhoben.

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den ermittelten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

c) für Planänderungen nach Aufwand, je nach Umfang der vorgenommenen Aenderungen

d) Für abgelehnte Baugesuche:

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.

- Mehraufwand <sup>2</sup>Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgen der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen.
- Kosten für Gutachten <sup>3</sup>Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind durch den Verursacher zu ersetzen.

#### 4. Baukontrollen

##### § 4.1

- Grundsatz <sup>1</sup>Der Bau ist nach den bewilligten Plänen unter Beachtung der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung auszuführen.
- geringfügige Abweichungen <sup>2</sup>Auch geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen sind nur mit vorgängiger Zustimmung des Gemeinderates gestattet und müssen in den Plänen vermerkt werden.
- Erhebliche Abweichungen von den Plänen <sup>3</sup>Erhebliche Aenderungen gegenüber den bewilligten Plänen, insbesondere solche, die nachbarliche Interessen berühren, erfordern ein neues Baubewilligungsverfahren.
- Revisionspläne <sup>4</sup>Von den ursprünglichen Plänen abweichende Ausführungen, einschliesslich Werkleitungen sind in Revisionsplänen einzutragen. Diese sind bei Bauvollendung unaufgefordert der Gemeindekanzlei einzureichen.
- Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer <sup>5</sup>Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

##### § 4.2

- Meldepflicht <sup>1</sup>Der Bauherr hat rechtzeitig dem Gemeinderat schriftlich Anzeige zu machen über:
- a) den Beginn der Bauarbeiten (inkl. Bauplatzinstallationen und Grabarbeiten) sowie Bekanntgabe des Namens des verantwortlichen Bauleiters,

- b) die Erstellung des Schnurgerüstedes, an dem die Erdgeschosskote markiert sein muss,
- c) das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben (Wasser- und Energieversorgung, Kanalisation),
- d) das bevorstehende Versetzen von Tanks,
- e) bei Zivilschutzbauten das bevorstehende Einbringen des Betons nach der Armierung,
- f) die Beendigung des Rohbaues vor dem äusseren Verputz,
- g) die Fertigstellung der Feuerungsanlagen vor dem äusseren Verputz,
- h) die Beendigung der Baute vor deren Bezug,
- i) allfällige zusätzliche Kontrollen gemäss Baubewilligung.

Baukontrollen

<sup>2</sup>Der Gemeinderat hat nach Meldung die notwendigen Prüfungen vorzunehmen, namentlich in bezug auf Uebereinstimmung mit den bewilligten Bauplänen. Ueber vorgenommene Prüfungen und Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Mängelbehebung

<sup>3</sup>Festgestellte Mängel sind vom Bauherrn unverzüglich beheben zu lassen. Versäumt er dies trotz schriftlich zugestellter Verfügung, so hat der Gemeinderat die Bauarbeiten bis zur Behebung des Mangels einzustellen.

§ 4.3

Bezug der Bauten

<sup>1</sup>Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind.

Bezugsverweigerung

<sup>2</sup>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.

Haftung

<sup>3</sup>Bauherr, Bauleitung und Unternehmer haften dafür, dass die baupolizeilichen Vorschriften befolgt werden und der Bau in Uebereinstimmung mit den Plänen erstellt wird.

Verantwortung <sup>4</sup>Die Baupolizeibehörden übernehmen mit der Baubewilligung und den Kontrollen keine Verantwortung oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung etc.

§ 4.4

Benützung des öffentlichen Grundes, Erlaubnis <sup>1</sup>Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen und dgl., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat eine Erlaubnis einzuholen (§ 51 BauG §§ 13 - 15 VV BauG).

Gebühren <sup>2</sup>Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) sowie für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 4.-- pro m<sup>2</sup> und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

Schutzvorkehrungen <sup>3</sup>Ueber die Rücksichtnahme auf den Verkehr, die erforderlichen Schutzvorkehrungen usw. gilt § 53 BauG.

§ 4.5

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen <sup>1</sup>Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

Baulärm <sup>2</sup>Ueber den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten gelten § 169 BauG sowie das Umweltschutzdekret vom 13. März 1990 (Paragraph 36 lit. c).

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

Baueinstellung <sup>4</sup>Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

§ 4.6

Hydranten,  
Schieber

<sup>1</sup>Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

Marchsteine

<sup>2</sup>Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Ueberdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

5. Planungsmittel

§ 5.1

Nutzungsplan,  
Nutzungsordnung

Der Nutzungsplan im Massstab 1:5000 und die dazugehörige Nutzungsordnung sind Bestandteile dieser Bauordnung. Der Nutzungsplan 1:5000 kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Reproduktionen im kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 5.2

Ueberbauungs-  
pläne

<sup>1</sup>Der Gemeinderat fördert nach Massgabe der Bedürfnisse die Ausarbeitung und den Erlass von Ueberbauungs- und Baulinienplänen. Es gelten die §§ 136 - 140 BauG.

Baulinien

<sup>2</sup>Die Baulinien bezeichnen in der Regel den Mindestabstand gegen öffentliche Strassen (§§ 137 - 140 BauG). Sie ersetzen die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

§ 5.3

Gestaltungspläne

<sup>1</sup>Zur guten Ueberbauung grösserer zusammenhängender Flächen können Gestaltungspläne gemäss § 141 BauG erstellt werden. Der Inhalt der Gestaltungspläne richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Spezialbauvor-  
schriften

<sup>2</sup>Spezialbauvorschriften können bestimmte Gemeindegebiete aus dem Geltungsbereich der Bauordnung ausnehmen und eigenen Regelungen unterstellen (§§ 126 und 145 BauG).

§ 5.4

Weitere Pläne                    Weitere Pläne (Inventarpläne, Verkehrsplan, und dgl.) dienen zur Orientierung und haben keine Rechtswirkung für das Grundeigentum.

§ 5.5

Erlassverfahren                <sup>1</sup>Das Verfahren für den Erlass von Spezialbauvorschriften, Ueberbauungs-, Baulinien- und Gestaltungsplänen richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

Bausperre                        <sup>2</sup>Während der Zeit, da der Erlass oder die Abänderung von Gemeindebauvorschriften und unmittelbar verbindlichen kommunalen Plänen vorbereitet wird, kann der Gemeinderat entweder generell oder bei Behandlung eines einzelnen Baugesuches eine Bausperre verfügen. Das Vorgehen richtet sich nach den §§ 127 und 148 BauG.

§ 5.6

Landumlegung, Grenzber-        Für Landumlegungen und Grenzbereinigungen einigung                            gelten die §§ 172 ff. BauG sowie das Dekret über das Verfahren bei Landumlegung und Grenzber- einigung in Baugebieten (Umlegungsdekret) vom 9. Oktober 1974.

§ 5.7

Verkehrsanlagen                <sup>1</sup>Bezüglich der Verkehrsanlagen gilt im besonderen:  
Bau, Beschlussfassung, Landabtretung, Kostenbeurteilung, Beitragspflicht und Unterhaltspflicht bei Strassen, Wegen, Trottoirs und Plätzen mit Einschluss der Privatstrassen, richten sich nach den §§ 21 - 47 BauG und den §§ 5 - 11 VV BauG.

Privatstrassen                 <sup>2</sup>Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Ueberbauungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein. Bezüglich der Entschädigung gilt § 18 Abs. 2 und 3 BauG.

Strassennamen                 <sup>3</sup>Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

§ 5.8

Wasser- und Abwasseranlagen

Für Errichtung, Unterhalt und Benützung der Wasser- und Abwasseranlagen gelten das Wasser- sowie das Abwasserreglement der Gemeinde Hallwil.

6. Allgemeine Anforderungen an Bauten und Anlagen

§ 6.1

Landschafts- und Ortsbildschutz, Grundsatz

<sup>1</sup>Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Einordnungspflicht

<sup>2</sup>Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich in bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Verlangen sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.

Verbesserungen störender Anlagen

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 6.2

Deponien

<sup>1</sup>Baubewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in der Gewerbezone zulässig. Die kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten (vgl. das Gesetz über die Lagerung und Beseitigung von ausgedienten Fahrzeugen vom 17. August 1976 sowie die Verordnung dazu vom 2. Mai 1977).

offene Ablagerungen

<sup>2</sup>Offene Ablagerungen von Altmaterial sind in allen Zonen verboten.

§ 6.3

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind unzulässig, wenn dadurch das Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, darf nicht gefährdet sein.

Den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dienende Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Riede, Hecken und Feldgehölze dürfen nicht beeinträchtigt werden (Vergl. auch § 5.2 und 6.1 der Nutzungsordnung).

#### § 6.4

- Bauten im Bereich von Hochspannungsleitungen
- 1 Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung bei Hochspannungsleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorates massgebend. Bauprojekte in Leitungsnähe sind dem Leitungsinhaber zu melden.
- Telefonleitungen
- 2 Für Telefonleitungen ist die Kreistelefondirektion zuständig.

### 7. Schutzvorschriften

#### 1. Beschaffenheit der Bauten

#### § 7.1

- Grundsatz
- 1 Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benützer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften und von Strassen nicht gefährdet werden (§ 167 Abs. 1 BauG).
- Brandschutz
- 2 Es gelten das Gesetz über die Gebäude- und Fahrnisversicherung, das Gesetz über das Feuerwesen sowie die zugehörigen Vollzugserlasse, insbesondere die Verordnung über die Feuerpolizei.
- Brandruinen
- 3 Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen in der Regel innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

#### § 7.2

- Baugrund
- 1 Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist ausreichend zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.
- Fussböden, Wände
- 2 Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Terrain ausreichend isoliert sein.



§ 7.3

- Besonnung <sup>1</sup>In Mehrfamilienhäusern sind nach Nordwesten, Nordosten und Osten gelegene Wohn- und Schlafräume nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung weitere, nach dem Sektor West-, Süd-, Südost orientierte Wohn- und Schlafräume enthält. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohn- und Schlafräume sind nicht gestattet.
- Gesundheitsschutz <sup>2</sup>Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein (§ 167 Abs. 2 BauG).
- Fenster <sup>3</sup>Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.
- Raummasse <sup>4</sup>In Mehrfamilienhäusern müssen Wohn- und Schlafräume eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Gänge, Treppen <sup>5</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.
- Balkone, Geländer <sup>6</sup>Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m, von Balkonbrüstungen 1.00 m. Treppengeländer und Balkonbrüstungen müssen für Kinder unfallsicher gestaltet sein.

§ 7.4

- Wärmeisolation <sup>1</sup>Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch und gegen Wärmeverluste ausreichend zu isolieren. Im speziellen gilt die kantonale Verordnung über Wärmedämmung bei Bauten (Wärmeschutzverordnung) vom 16. März 1981.
- Nachisolation <sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.
- Heizanlagen <sup>3</sup>Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung möglich und zumutbar ist.

§ 7.5

Schallschutz

Der Schallschutz an neuen Gebäuden hat den Bestimmungen des Umweltschutzdekretes vom 13. März 1990 (Paragraph 36 lit. c) und der Lärm-schutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zu entsprechen.

§ 7.6

Bauliche Rück-sichtnahme auf Behinderte

<sup>1</sup>Oeffentliche Gebäude, Verkehrswege, private Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr sowie Mehrfamilienhäuser (ab sechs Wohnungen) sind so zu gestalten, dass sie auch behinderten Personen, insbesondere Rollstuhlfahrern zugänglich sind. Auf solche Vorkehrungen darf nur verzichtet werden, wenn sie mit unverhältnismässig hohen Kosten oder mit erheblichen Nachteilen für den Betrieb verbunden wären.

§ 7.7

Immissionschutz Grundsatz

<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 (Umweltschutzgesetzgebung und § 160 Abs. 1 BauG). Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.

Verbot von Einwirkungen

<sup>2</sup>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 (§ 160 Abs. 2 BauG).

Massnahmen gegen Einwirkungen

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>Sind die Lärm-Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung (Art. 2 Abs. 6 LSV) nur erteilt, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen, und die Räume zweckmässig angeordnet werden (Art. 22 Abs. 2 USG).

Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung der Gebäude ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

#### § 7.8

Empfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup>Für die einzelnen Empfindlichkeitsstufen gelten grundsätzlich die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Belastungsgrenzwerte, unterteilt nach den einzelnen Lärmarten.

<sup>2</sup>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 Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

#### § 7.9

Zonenfremde Bauten und Anlagen

Bereits vorhandene Bauten und Anlagen für Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, dürfen weiterbestehen und angemessen erweitert werden, wenn ihre unvermeidlichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht übermässig sind (§ 135 BauG) und die Vorschriften des Umweltschutzgesetzes (Art. 15 ff. USG) und der dazugehörigen Verordnungen, insbesondere Art. 13 ff. LSV und Art. 8 ff. LRV beachtet werden.

### 8. Baupolizeiliche Vorschriften

#### 8.1 Baudichte, Abstände, Geschosshöhen, Gebäudehöhen

##### § 8.1.1

Ausnützungsziffer  
Definition

<sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer (AZ) drückt als Verhältnis zwischen anrechenbarer Bruttogeschossfläche (BGF) und anrechenbarer Grundstücksfläche (NBF) die höchstzulässige bauliche Nutzung in der betreffenden Zone aus:

$$\begin{array}{rcl} \text{Ausnützungsziffer (AZ)} & = & \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (NBF)}} \end{array}$$

Bruttogeschossfläche <sup>2</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Hievon werden nicht angerechnet:

Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hiefür nicht verwendbaren Flächen wie z. B.:

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, einschliesslich der Abstellräume in den Wohnungen sowie die Waschküchen
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die vorwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Ergeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze, offene ein- und vorspringende Balkone, sofern diese nicht als Laubengänge dienen
- unbeheizte Wintergärten bis 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit

Grundstücksfläche <sup>3</sup>Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb der Bauzone. Die gleiche Fläche darf in jedem Fall nur für ein einziges Bauvorhaben zur Berechnung der AZ verwendet werden. Hievon werden nicht angerechnet:

- die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen, soweit sie nicht ausschliesslich dem privaten Zufahrtsverkehr zum projektierten Gebäude dienen
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festsetzung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist
- durch den Nutzungsplan festgelegte Landwirtschaftszonen sowie Wald und Gewässer.

- AZ bei Reihenhäuser <sup>4</sup>Bei Reihenhäuserüberbauungen, Teppich- und Terrassensiedlungen ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- AZ bei Grundstücks-  
teilen <sup>5</sup>Ein von einem baulich bereits genutzten Grundstück abgetrennter Parzellenanteil darf nur soweit baulich ausgenutzt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

#### § 8.1.2

- Kleiner Grenzabstand <sup>1</sup>Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.
- Grosser Grenzabstand <sup>2</sup>Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber derjenigen Gebäudelängsseite, die am meisten nach Süden bis Westen gerichtet ist, der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Gebäudeseiten.
- Unterschreitung <sup>3</sup>Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone und dgl. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten (§ 163 Abs. 1 BauG, § 31 Abs. 1 VV BauG).
- Aenderungen des  
Grenzabstandes <sup>4</sup>Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch schriftliche vom Gemeinderat zu genehmigende Vereinbarung unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden.

### 8.1.3

- Klein- und Anbauten, Definition<sup>1</sup> Als Klein- und Anbauten gelten eingeschossige unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuschen, gedeckte aber nicht allseitig geschlossene und nicht verschliessbare Sitzplätze und dgl.) bis höchstens 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit einer Firsthöhe von höchstens 4.00 m, mit Flachdach höchstens 3.00 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- oder Anbauten.
- Grenzabstand von Klein- und Anbauten<sup>2</sup> Klein- und Anbauten dürfen einen bis auf 2.00 m reduzierten Grenzabstand aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können sie an oder auf die Grenze gesetzt werden (unter Vorbehalt von § 160 BauG).
- Gebäudeabstand<sup>3</sup> Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt ein Gebäudeabstand von 4.00 m. Wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, kann der Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten auf dem gleichen Grundstück reduziert werden.
- Abstände von Tiefbauten<sup>4</sup> Tiefbauten (§ 10 Abs. 2 BauG) müssen mit Ausnahme von Stützmauern (vgl. § 8.5.3) einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Gehen von solchen Bauten Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m. Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2 m aufweisen.

### § 8.1.4

- Gebäudeabstand, Definition<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden (§ 164 Abs. 1 BauG). Gelten bezüglich des Gebäudeabstandes in den einzelnen Zonen keine besonderen Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Privatrechtliche Vereinbarungen über eine Verminderung des Gebäudeabstandes können nicht berücksichtigt werden.
- Gebäudeabstand auf der gleichen Parzelle<sup>2</sup> Bei Gebäuden auf der gleichen Parzelle ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, dass sich die Begrenzungslinien der Abstandsdiagramme der einzelnen Gebäude nicht überschneiden.

Gebäudeabstand  
gegenüber bestehen-  
den Bauten

<sup>3</sup>Für einen Neubau muss lediglich der vorge-  
schriebene Grenzabstand, nicht aber der Ge-  
bäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten die-  
ser Bauordnung erstellten Bau eingehalten  
werden, sofern die architektonischen, die  
gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizei-  
lichen Anforderungen gewahrt bleiben.

#### § 8.1.5

Gebäuelänge

<sup>1</sup>Als Gebäuelänge gilt die zwischen den Ge-  
genseiten gemessene Ausdehnung einer Gebäu-  
deseite. Die Fassaden von Anbauten (vgl. §  
8.13) sind für die Bestimmung der Gebäude-  
länge des Hauptgebäudes unmassgeblich. Bei  
freien Grundrissformen wird die Gebäuelänge  
durch die längere Seite des kleinsten, um-  
schriebenen Rechteckes bestimmt.

Mehrlängenzuschlag

<sup>2</sup>Wird die vorgeschriebene max. Gebäuelänge  
überschritten, so erhöhen sich die Grenzab-  
stände gegenüber den verlängerten Gebäude-  
seiten um ein Viertel der Mehrlänge, je-  
doch höchstens um 4.00 m.

Vorspringende  
Gebäudeteile

<sup>3</sup>Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die  
für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages  
massgebliche Gebäuelänge um das Mass des  
Vorsprunges verringert werden.

#### § 8.1.6

Bauabstände  
gegenüber Ge-  
meindestrassen

<sup>1</sup>Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen  
etwas anderes bestimmt ist, müssen nachste-  
hende Mindestabstände gegenüber Gemeindeg-  
strassen und Privatstrassen eingehalten wer-  
den (§ 72 BauG):

- |  |        |
|--|--------|
| a) Bauten  | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen und Mauern<br>(inkl. Stützmauern) bis zu<br>1.80 m Höhe | 0.60 m |
| c) Bäume bis max. 1.80 m Höhe  | 0.60 m |
| d) Bäume über 1.80 m Höhe  |        |
| - bei angrenzender Fahrbahn  | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir  | 1.00 m |
| e) Stützmauern über 1.80 m Höhe  |        |
| - bei angrenzender Fahrbahn  | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir  | 1.00 m |

Die Abstände nach lit. b und c gelten bei  
angrenzender Fahrbahn.

- Messweise <sup>2</sup>Die Abstände werden gemessen vom Strassenmark, die Höhe vom Niveau des Fahrbahnrandes.
- Einfriedungen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen <sup>3</sup>Einfriedungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.
- Böschungen <sup>4</sup>Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 50 cm von der Strassen- bzw. Gehweggrenze entfernt sein.
- Abstände gegenüber Kantonsstrassen <sup>5</sup>Hinsichtlich der Abstände gegenüber Kantonsstrassen gilt § 72 BauG.

#### § 8.1.7

- Bauabstände gegenüber Gewässern und Wäldern <sup>1</sup>Für die Abstände gegenüber Gewässern gilt § 106 BauG, für die Abstände gegenüber Wäldern § 165 BauG.

#### § 8.1.8

- Geschosse, Grundsatz <sup>1</sup>Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch die Zonenbestimmung gemäss Nutzungsordnung festgelegt.
- Messweise bei Gebäuden am Hang <sup>2</sup>Bei Gebäuden am Hang werden die Geschosse talseitig gezählt. Bei terrassierten Bauten zählen die senkrecht übereinanderliegenden Geschosse (§ 166 Abs. 2 BauG).
- Untergeschoss <sup>3</sup>Untergeschosse, die das gewachsene Terrain um mehr als 0.80 m in der Ebene oder um mehr als 1.20 m am Hang überschreiten, gelten als Vollgeschosse.
- Hauseingänge und Garagezufahrten auf einer maximalen Länge von 1/3 der Fassadenlänge sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 15 %.
- Dachgeschoss <sup>4</sup>Das Dachgeschoss wird als Vollgeschoss gezählt, wenn die Dachfläche auf einer Länge von mehr als 1/3 von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten durchbrochen ist. Liegende Dachfenster gelten nicht als Dacheinschnitte.
- Attikageschoss <sup>5</sup>Attikageschosse gelten als Vollgeschoss, wenn sie nicht um das Mass ihrer Höhe allseitig von den Fassaden zurückversetzt sind (Ausnahme: Treppenhäuser, Liftaufbauten, techn. Dachaufbauten).



### § 8.1.9

- Gebäudehöhe <sup>1</sup>Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des anschliessenden gewachsenen Terrains bis zum Schnitt der Gebäudeflucht mit der Dachfläche gemessen.
- Firsthöhe <sup>2</sup>Die Firsthöhe wird vom tiefsten Punkt des anschliessenden gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.
- gestaffelte Bauten <sup>3</sup>Bei gestaffelten Bauten werden Geschossezahl, Gebäude- und Firsthöhe für jeden Gebäudeteil einzeln berechnet.

## 8.2 Dachgestaltung

### § 8.2

- Grundsatz für Dachgestaltung <sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten und in der Gewerbezone zulässig.
- Schrägdächer <sup>2</sup>Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 30° und 45° liegen.
- Dachkniestock <sup>3</sup>Die Dachkniestöcke dürfen nicht mehr als 50 cm hoch sein.
- Schneefangvorrichtungen <sup>4</sup>Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen sein.
- Dachaufbauten <sup>5</sup>Alle Dachaufbauten müssen sorgfältig gestaltet sein und sich in bezug auf Material und Form gut ins Dach einfügen.

## 8.3 Abstellplätze

### § 8.3.1

- Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen <sup>1</sup>Bei Neuerstellung und bei eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen (§ 60 Abs. 1 BauG).
- Zahl der Abstellplätze <sup>2</sup>In der Regel wird pro Wohnung oder bei geschäftlich genutzten Bauten pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein Garage- oder Autoabstellplatz verlangt.

In den übrigen Fällen sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS-Normen) begleitend. Werden Autoabstellplätze dauernd reserviert, so sind zusätzlich mindestens 20 % allgemein zugängliche Abstellplätze für Besucher vorzusehen.

Ersatzlösungen

<sup>3</sup>Hinsichtlich der Ersatzlösungen gelten die Vorschriften des BauG (§ 62).

### § 8.3.2

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

<sup>1</sup>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Garagenvorplätze

<sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

Entwässerung

<sup>3</sup>Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, können anstelle eines Mineralölabscheiders Schlamm-sammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass keine Abwässer auf die Strasse fließen können.

### § 8.3.3

Ein- und Ausfahrten

<sup>1</sup>Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspür auf der Strasse nicht beansprucht wird. Entlang Kantonsstrassen sind Einzelzufahrten zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.

Zufahrten

<sup>2</sup>Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % sowohl an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Ueber die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

Sicht auf die Strasse

<sup>3</sup>Zufahrten sind so zu gestalten, dass die freie Sicht auf die Fahrbahn hinreichend sichergestellt ist.

## 8.4 Gemeinschaftsanlagen

### § 8.4

Spielplätze <sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ueber Grösse und Gestaltung entscheidet von Fall zu Fall der Gemeinderat.

## 8.5 Umgebungsgestaltung

### § 8.5.1

Umgebungsarbeiten Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hiefür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

### § 8.5.2

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken <sup>1</sup>Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Ueber die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup>Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

<sup>3</sup>Ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EGZGB.

Bepflanzung <sup>4</sup>Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EGZGB.

§ 8.5.3

- Bodensicherung <sup>1</sup>Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.
- Böschungen <sup>2</sup>Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.
- Stützmauern <sup>3</sup>Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückversetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- Dimensionierung von Stützmauern <sup>4</sup>Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statistische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

8.6 Oeffentliche Einrichtungen

§ 8.6

- Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke, Grundsatz <sup>1</sup>Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
- Erlaubnis für Grenzbau <sup>2</sup>Oeffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- Rücksichtnahme auf Grundeigentum <sup>3</sup>Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 9. Schluss- und Uebergangsbestimmungen

### § 9.1

- Vollstreckung <sup>1</sup>Ueber die Vollstreckung gelten die §§ 73 - 78 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.
- Einstellung von Bauarbeiten <sup>2</sup>Wird in irgend einer Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, namentlich durch bauliche Arbeiten ohne Bewilligung oder in Verletzung einer solchen, so können die Einstellung der Arbeiten sowie Entfernung oder Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten angeordnet werden (§ 218 Abs. 2 BauG).

### § 9.2

- Verwaltungsstrafe Ueber die Verwaltungsstrafe und die Verantwortlichkeit gelten die §§ 219 - 221 BauG. Für das Verfahren gilt § 112 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt).

### § 9.3

- Inkrafttreten <sup>1</sup>Die Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.
- Revision <sup>2</sup>Die Abänderung der Bauordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.
- Anwendung auf hängige Baugesuche <sup>3</sup>Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bauordnung entschieden.
- Wirkung auf in Ausführung begriffene Bauten <sup>4</sup>Die Bauordnung ist nach dem Inkrafttreten auch auf Bauten anwendbar, für welche die Baubewilligung nach den bisherigen Vorschriften erteilt worden ist, wenn die Anwendung ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist (§ 224 Abs. 2 BauG).

### § 9.4

- Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:
- a) Die Bauordnung der Gemeinde Hallwil vom 19.12.1963
  - b) Die Zonenordnung der Gemeinde Hallwil vom 1.12.1969

Diese Bauordnung ist von der Gemeindeversammlung Hallwil am 16.6.1989 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

E. Urech-Wüst

Der Gemeindeschreiber:

A. Zumbühl

Genehmigungsvermerk:

Vom Grossen Rat des Kantons Aargau genehmigt am 12. Mai 1992.