



GEMEINDE 5085 SULZ AG

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO) gemäss § 15 BauG

Ausgabe 1998

INHALTSVERZEICHNIS

1 GELTUNGSBEREICH	1
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang I)	1
2 RAUMPLANUNG	1
§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
§ 4 Sondernutzungsplanung	1
3 ZONENVORSCHRIFTEN	1
3.1 Bauzonen	1
§ 5 Masswerte	1
§ 6 Dorfkernzone D	3
§ 7 Dorfzone Sulzerberg DS	3
§ 8 Spezialzone Kapelle Rheinsulz SK	3
§ 9 Spezialzone Fischergut Rheinsulz SF	3
§ 10 Wohnzone W2a	4
§ 11 Wohnzone W2b	4
§ 12 Wohn- und Gewerbezone WG2	4
§ 13 Gewerbezone G	4
§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	4
3.2 Landwirtschaftszone	4
§ 15 Landwirtschaftszone	4
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	5
3.3 Schutzzonen	5
§ 17 Schutzzonen	5
3.4 Überlagerte Schutzzonen	6
§ 18 Landschaftsschutzzone	6
3.5 Schutzobjekte	6
§ 19 Naturobjekte	6
§ 20 Kulturobjekte	7
4 DEFINITIONEN	7
4.1 Ausnützung	7
§ 21 Gewerbe	7
5 BAUVORSCHRIFTEN	7
5.1 Baureife und Erschliessung	7
§ 22 Benützung von Privateigentum	7
5.2 Technische Bauvorschriften	8
§ 23 Allgemeine Anforderungen	8
§ 24 Energiesparmassnahmen	8
5.3 Wohnhygiene	8
§ 25 Ausrichtung der Wohnungen	8
§ 26 Raummasse, Nebenräume, Balkone	8
§ 27 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	8
5.4 Ausstattung	9
§ 28 Velos, Kinderwagen	9
§ 29 Spielplätze	9

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN	9
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	9
§ 30 Ortsbildschutz	9
§ 31 Aussenraumgestaltung	10
§ 32 Materialablagerungen	10
6.2 Umweltschutz	10
§ 33 Einwirkungen	10
§ 34 Lärmschutz	10
7 VOLLZUG UND VERFAHREN	11
§ 35 Zuständigkeit	11
§ 36 Gebührenreglement	11
§ 37 Vollzugsrichtlinien	11
8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	11
§ 38 Aufhebung bisherigen Rechts	11

ANHANG I

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

ANHANG II

Schützenswerte Kulturobjekte

ANHANG III

Texterläuterungen (bildlich)

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang I)

Übergeordnetes
Recht

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

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung
und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungs-
planung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5 Masswerte

Masswerte

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Gebäuelänge max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	(3)	(10)	(14)	(30)	(4)	(8)	III	§ 6
Dorfzone Sulzerberg	DS	braun / hellgrün	(3)	(10)	(14)	(30)	(4)	(8)	III	§ 7
Spezialzone Kapelle Rheinsulz	SK	braun / weiss	(3)	(10)	(14)	(30)	(4)	(8)	III	§ 8
Spezialzone Fischergut Rheinsulz	SF	orange / grün	(2)	(9)	(13)	(40)	(4)	(8)	III	§ 9
Wohnzone 2-geschossig	W2a	gelb	2	8	12	25	4	8	II	§ 10
Wohnzone 2-geschossig	W2b	orange	2	8	13	25	4	8	II	§ 11
Wohn- und Gewerbezone	WG2	orange	2	9	14	40	4	8	III	§ 12
Gewerbezone	G	violett	(3)	(9)	(14)	(60)	(4)	(8)	III	§ 13
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OE	grau	x	x	x	x	x	x	II	§ 14

² Die Masswerte in Klammern sind Richtwerte, sie können vom Gemeinderat im Einzelfall geändert werden, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Die mit " x " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Abgrabungen dürfen maximal 40 % der Fassadenlänge betragen.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WG2 und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

§ 6 *Dorfkernzone D*

*Dorfkernzone
D*

¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

⁵ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

⁶ Die punktierte Fläche im Gebiet "Roos" (Parz. 209) darf nur mit unbewohnten Neben- und Tiefbauten belegt werden (Schöpfe, Garagen und dgl.).

§ 7 *Dorfzone Sulzerberg DS*

*Dorfzone Sulzerberg
DS*

¹ Die Dorfzone Sulzerberg dient der Erhaltung dieses Ortsteils. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² In der Dorfzone Sulzerberg gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Dorfkernzone.

§ 8 *Spezialzone Kapelle Rheinsulz SK*

*Spezialzone Kapelle
Rheinsulz
SK*

¹ Die ortsbildlich und landschaftlich ausserordentlich empfindliche Lage der Kapelle verlangt eine Überbauung, die sich harmonisch ins bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst und die eine schöne Beziehung zur Kapelle (geschütztes Bauwerk) und deren Umgebung schafft.

² Die Spezialzone Kapelle Rheinsulz ist bestimmt für Wohnen und nicht störendes Gewerbe. Im übrigen gelten die Vorschriften der Dorfkernzone.

³ Östlich der im Bauzonenplan gestrichelten Linie dürfen keine Hochbauten und Einfriedungen höher als 80 cm erstellt werden. Diese Baubeschränkungen verfolgen den Zweck, eine gute Sicht zur Kapelle zu bewahren.

⁴ Bauvorhaben dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege / Erziehungsdepartement bewilligt werden.

§ 9 *Spezialzone Fischergut Rheinsulz SF*

*Spezialzone
Fischergut Rheinsulz
SF*

¹ In der Spezialzone Fischergut Rheinsulz soll der heutige Betrieb als Freizeitanlage weiter unterhalten und nach Bedürfnis massvoll erweitert werden können. Alle Erweiterungen müssen im Zusammenhang mit der heutigen Nutzung als Freizeitanlage (Angeln, Restaurant, Grillplatz) stehen.

² Innerhalb der Spezialzone ist entlang des Sulzerbaches ein 6.0 m breiter Streifen als Uferschutzzone ausgeschieden. Für diesen Streifen gelten die Bestimmungen des § 17 dieser BNO.

³ Hochbauten dürfen nur im südlichen Teil (orange / dunkelgrün schraffiert), im Bereich der heutigen Bauten erstellt werden. Die Baumasszahlen der WG2-Zone sind als Maximalwerte einzuhalten.

⁴ Der nördliche Teil der Zone (orange / hellgrün schraffiert) ist für die Parkierung der Autos bestimmt. Die Gestaltung dieser Parkierungsanlagen hat, der speziellen Örtlichkeit entsprechend, möglichst umweltschonend zu geschehen. Insbesondere sind keine versiegelten Belagsflächen vorzusehen.

§ 10 Wohnzone W2a

Wohnzone
2-geschossig
W2a

¹ Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen.

² Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reiheneinfamilienhäuser bis maximal 3 Einheiten bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 11 Wohnzone W2b

Wohnzone
2-geschossig
W2b

¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 12 Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient dem Wohnen und dem mässig störenden Gewerbe.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten bestimmt.

³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

§ 13 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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

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

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

Bauten in der
Landwirtschaftszone

§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude gelten die Richtlinien der Dorfkernzone. 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.

3.3 Schutzzonen

Schutzzonen

§ 17 Schutzzonen

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

³ Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone: - "Bützer Berg" - "Deisigraben" - "Chessler" - "Chreisacher" - "Rimatt"	orange	Nebeneinander verschiedenartiger Lebensräume (Lebensraummosaik)	Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss den Bestimmungen der Schutzzone / Schutzobjekte.
Magerwiesen	gelb	Magere, artenreiche Heuwiese	- Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - keine Beweidung
Uferschutzzone	(hellblau)	Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht zulässig
		Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Abs.2 BauG), beträgt: - innerhalb Baugebiet 4 m (Spezialzone Fischergut Rheinsulz 6 m, vgl. § 9 Abs. 2 BNO) - ausserhalb Baugebiet 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 Schutzzonenabgrenzung durch diese festgelegt.	
Besondere	Diagonalschraffur	naturgemässer	- Verjüngung ausschliesslich mit

Waldstandorte	(der Waldsignatur überlagert)	Laubmischwald	standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Alt- und Totholzanteil fördern
---------------	-------------------------------	---------------	--

⁴ Abweichungen von obigen Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Nutzungsvorschriften sind möglich, sofern dies in einem Einzelvertrag aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten anders geregelt wird.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 dieser BNO.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 19 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Objektbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	dunkelgrün	- Brut- und Nahrungsbiotop - Vernetzungselement (Trittstein) - prägt Landschaftsbild - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Artenzusammensetzung verbessern - extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen) - keine Beweidung
Besondere Waldränder	Diagonalschraffur (der Waldsignatur überlagert)	- Brut- und Nahrungsbiotop - Vernetzungselement (Wanderkorridor) - prägt Landschaftsbild - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald/Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten - periodisch verjüngen - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)
Einzelbäume	grüner Punkt	- Brut- und Nahrungsbiotop - Vernetzungselement (Trittstein)	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen

		- prägt Landschaftsbild - Kulturrelikt	
Stehende Gewässer, Feuchtstandorte mit Pufferstreifen	hellblau	- Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop - Vernetzungselement (Trittstein)	- kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)
Geologische Besonderheiten	rot	- Erscheinungsbild von Objekten mit geologischem Seltenheitswert erhalten	- keine Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen - keine Beeinträchtigung ihre Eigenart und Ausformung

§ 20 Kulturobjekte

Kulturobjekte

Die im Anhang II aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

4 DEFINITIONEN

4.1 Ausnützung

§ 21 Gewerbe

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 22 Benützung von Privateigentum

Benützung von Privateigentum

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

² Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, dürfen

- Strassentafeln, Verkehrssignale, Verbots- und Hinweistafeln, Lampen, Hydranten, Schieber, Schieberrahmen, Vermessungszeichen und dgl. auf Privatgrundstücke und
- öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und dgl. an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 23 Allgemeine Anforderungen

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 überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 24 Energiesparmassnahmen

Energie-
sparmassnahmen

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 Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 25 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung
der Wohnungen

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.

§ 26 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse,
Nebenräume,
Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
 - Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
 - Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
 - Keller: pro Wohnung mind. 4 m²

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

² In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 27 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 28 Velos, Kinderwagen

Velos, Kinderwagen

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

§ 29 Spielplätze

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Stelle Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 30 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

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, und
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Aussenraum-
gestaltung

§ 31 Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das 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 Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Materialablagerungen

§ 32 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

Einwirkungen

§ 33 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 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

Lärmschutz

§ 34 Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 35 Zuständigkeit

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 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 36 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 37 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGS-BESTIMMUNG

§ 38 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. Dezember 1991 aufgehoben.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 12. Juni 1998 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Dieter Deiss

Der Gemeindeschreiber:

Walter Marbot

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 3. März 1999.

ANHANG I

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

Bundesgesetze und Verordnungen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991

Kantonale Gesetze und Verordnungen

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung betreffend vorläufige Regelung der Erschliessungsfinanzierung vom 23. Februar 1994
- Kantonales Reglement über Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975
- Verordnung über den Begriff des Waldes sowie die Verfahren betreffend Waldfeststellung und Rodungsbewilligung (Forstverordnung, FoV) vom 16. Februar 1994

ANHANG II

Schützenswerte Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb Nr.	Parz. Nr.	BesitzerIn
Denkmalschutzobjekt					
1	St. Nikolaus-Kapelle in Leidikon, 1753	Leidikon	207	181	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz
2	Margaretha-Kapelle in Rheinsulz, 11. Jh., 1602	Rheinsulz	218	102	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz
3	Sebastian-Statue (fr. 18. Jh.) in der Kirche Sulz	Sulz	130	654	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz
Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung					
901	Kath. Pfarrkirche 1870	Mittelsulz	130	654	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz
902	Ehem. Pfarrhaus, 18./19. Jh.	Mittelsulz	136	633	Einwohnergemeinde Sulz
903	Gemeindehaus, 1958/60	Mittelsulz	120	752	Einwohnergemeinde Sulz
904 A	Wegkreuz, 1942	Mittelsulz, Dorfplatz	-	752	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz (Parz. : Einwohnergemeinde)
904 B	Wegkreuz	Mittelsulz, Im Matt	-	749	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz (Parz. : Peter Eichenberger)
905 A	Brunnen, 1868	Mittelsulz, Dorfplatz	-	703	Einwohnergemeinde Sulz
905 B	Brunnen, 1899	Mittelsulz bei Hauptstr. 70	-	606	Erwin Wächter-Cramerli, Hauptstr. 70, 5085 Sulz
906	Ehem. Mühle, 1748/1919	Leidikon, Hauptstrasse	214	177	Karoline Rüede-Stäuble, Leidikon, 5084 Rheinsulz
907	Ehem. Ziegelhütte, 1830/40	Leidikon	208	173	Siegfried und Gallus Schmid, Leidikon, Hauptstr. 19, 5084 Rheinsulz
908	Ehem. Bauernhaus Nr. 211 A/B, 1717	Leidikon, Hauptstr. 17	211 A/B	171	Johann Weiss- Grenacher, Leidikon, Hauptstr. 17, 5084 Rheinsulz
909	Wegkreuz bei der St. Niklaus-Kapelle	Leidikon	-	181	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz
910	Röm. Wachturm, 370 n. Chr.	Rheinsulz	-	17	Staat Aargau
911 A	Wegkreuz, 1876	Bütz, Hauptstr.	-	469	Röm.-kath. Kirchgemeinde Sulz (Parz. : Heinrich Hug, Schwaderloch)
911 B	Wegkreuz	Bütz bei Nr. 279	-	579	Krankenpflegeverein Sulz
912	Wegkreuz	Obersulz	-	862	Hans Lobsiger, Sulz

913	Brunnen, 1869	Obersulz bei Nr. 40	-	1117	Einwohnergemeinde Sulz
914	Wegkreuz, 1865	Bergsulz	-	423	Röm.-kath. Kirchengemeinde Sulz (Parz. : Einwohnergemeinde)
915 A	"Dreieckstein"	Marchwald	Koord. 649.500 / 263.450 (Hornussen, Parz. 857)		Einwohnergemeinde Sulz und Ortsbürgergemeinde Hornussen
915 B	Grenzstein	Marchwald	Koord. 650.200 / 263.250 (Elfingen, Parz. 420)		Einwohnergemeinde Sulz und Ortsbürgergemeinde Elfingen

F:\DATEN\PLANUNG\SULZ\ANP\ÄNDBNO\BNOAUFL.DOC
VO / SG / 18.03.08

ANHANG III

Texterläuterungen (bildlich)

Es wird auf die Bilder in der gedruckten Bau- und Nutzungsordnung verwiesen.