



Gemeinde Umiken

---

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom 4. März 1996 bis 3. April 1996

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. Februar 1997

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

*Armand Bourquin*

Die Gemeindeschreiberin:

*Doris Steinacher*

Genehmigung durch den Grossen Rat am 9. Juni 1998

# INHALTSVERZEICHNIS

## 1. Geltungsbereich

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht

## 2. Raumplanung

- § 3 Sondernutzungsplanung

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1 *Bauzonen*

- § 4 Bauzonen
- § 5 Dorfkernzone
- § 6 Ortsbildschutzzone
- § 7 Wohnzonen
- § 8 Wohn- und Gewerbezone
- § 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- § 10 Grünzone

### 3.2 *Landwirtschaftszone*

- § 11 Landwirtschaftszone
- § 12 Bauten in der Landwirtschaftszone

### 3.3 *Schutzzonen*

- § 13 Naturschutzzonen Kulturland
- § 14 Naturschutzzonen Wald
- § 15 Besonderer Waldrand

### 3.4 *Überlagerte Schutzzonen*

- § 16 Landschaftsschutzzone
- § 17 Hochstammobstbestände
- § 18 Spezialzone Umiker Schachen

### 3.5 *Schutzobjekte*

- § 19 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze
- § 20 Besondere Natur- und Kulturobjekte

### 3.6 *Weitere Zonen nach Art. 18 RPG*

- § 21 Übergangszone

#### **4. Definitionen**

- § 22 Arealüberbauungen
- § 23 Gewerbe
- § 24 Abstand gegenüber dem Kulturland
- § 25 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Mehrlängenzuschlag
- § 26 Besondere Bestimmungen für rollstuhlgängige Wohnungen

#### **5. Bauvorschriften**

##### **5.1 Baureife, Erschliessung**

- § 27 Benützung von Privateigentum

##### **5.2 Technische Bauvorschriften**

- § 28 Allgemeine Anforderungen
- § 29 Energiesparmassnahmen
- § 30 Orientierung der Wohnungen
- § 31 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume
- § 32 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
- § 33 Velos, Kinderwagen
- § 34 Spielplätze

#### **6. Schutzvorschriften**

##### **6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz**

- § 35 Ortsbildschutz
- § 36 Aussenraumgestaltung
- § 37 Materialablagerung

##### **6.2 Natur- und Landschaftsschutz**

- § 38 Einwirkungen
- § 39 Lärmschutz

#### **7. Vollzug und Verfahren**

- § 40 Zuständigkeit
- § 41 Gebührenreglement
- § 42 Vollzug Naturschutz

#### **8. Schluss- und Übergangsbestimmung**

- § 43 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

# 1. Geltungsbereich

## § 1

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

Geltungs-  
bereich

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

<sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## § 2

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Übergeord-  
netes Recht

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

# 2. Raumplanung

## § 3

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

Sonder-  
nutzungs-  
planung

# 3. Zonenvorschriften

## 3.1 Bauzonen

### § 4

<sup>1</sup>Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Bauzonen

Bauzonen		Volgeschosse	Ausnützung		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			N*	A*			klein	gross		
Dorfkernzone	D braun	2	-	-	8 m	-	4 m	-	III	§ 5
Wohnzone	W2a gelb	2	0.35	0.40	7 m	10 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohnzone	W2b orange	2	0.45	0.60	7 m	10 m	4 m	8 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WG 3 orange/violett	3	0.8	-	10 m	14 m	4 m	8 m	III	§ 8
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gilt ein Mindestgrenzabstand von 4m.							II/III	§ 9
Grünzone	Gr grün	Für Gerätehäuschen sind max. 8 m <sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3m Gebäudehöhe zulässig.							III	§ 10

\*N = bei Normalbebauung, A = bei Arealüberbauung

<sup>2</sup>In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup>In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

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

## § 5

Dorfkernzone <sup>1</sup>Die Dorfkernezone dient der Erhaltung der baulichen Einheit und des typischen Charakters des alten Dorfkerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft.

<sup>2</sup>Bestehende Bauten dürfen im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens und Erscheinungsbildes umgebaut und erneuert werden, wenn die Anforderungen der Wohnhygiene und der Sicherheit erfüllt sind.

<sup>3</sup>Erweiterungsbauten und Neubauten sind zulässig, sofern der Zonencharakter nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup>Die Massvorschriften gemäss Tabelle in § 4 gelten für Neubauten auf bisher unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen. Bei allen anderen Bauvorhaben legt der Gemeinderat die Baumasse und die Gestaltungsvorschriften von Fall zu Fall fest. Er orientiert sich dabei am Charakter der bestehenden Überbauung.

<sup>5</sup>Als Dachformen sind in der Regel Sattel- oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 50° a.T. vorzusehen. Dachaufbauten sind mit dem selben Material einzudecken wie das Hauptdach und dürfen zusammen höchstens  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge betragen.

<sup>6</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht nach Bedarf Fachleute zur Beurteilung von Bauvorhaben bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## § 6

<sup>1</sup>In der Ortsbildschutzzone sind die Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein Gebäude mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gesichert ist.

Ortsbild-  
schutzzone

<sup>2</sup>Bei Umbauten und Ersatzbauten können Abweichungen vom Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die veränderte Zweckbestimmung zwingend nötig sind und wenn eine gute Einordnung in die bauliche Umgebung gewährleistet bleibt.

<sup>3</sup>Bauvorhaben im Bereich des Ortsbildschutzgebietes werden dem kant. Baudepartement zur Stellungnahme unterbreitet.

## § 7

Wohnzonen

<sup>1</sup>Die Wohnzonen W2a und W2b dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup>An Hanglagen darf das Untergeschoss<sup>2</sup> talseits ganz in Erscheinung treten.

## § 8

Wohn- und  
Gewerbezone

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup>Für Wohnzwecke darf die Ausnützungsziffer höchstens  $\frac{3}{4}$  des zulässigen Maximums gemäss Tabelle in § 4 betragen.

<sup>3</sup>Zwischen reinen Gewerbebauten kann der allseitige Grenzabstand auf 4 m reduziert werden.

## § 9

Zone für öffent-  
liche Bauten  
und Anlagen

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber von 4 m einzuhalten.

## § 10

Grünzone

<sup>1</sup>Die Grünzone ist für Familiengärten bestimmt.

<sup>2</sup>Zulässig sind Gerätehäuschen bis max. 8 m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3 m Gebäudehöhe.



<sup>3</sup>Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Gestaltung und Pflege der Familiengärten.

### **3.2 Landwirtschaftszone**

#### **§ 11**

<sup>1</sup>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.

Landwirtschaftszone

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

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

#### **§ 12**

<sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 13

Naturschutz-  
zonen  
Kulturland

<sup>1</sup>Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstung, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind nicht gestattet.

<sup>3</sup>Als Magerwiesen sind extensiv genutzte Flächen auf magerem Untergrund bezeichnet. Sie sollen als Heuwiesen erhalten und genutzt werden. Eine beschränkte Beweidung ist im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages gestattet.

<sup>4</sup>Als Feuchtstandort sind Flächen mit feuchtem Untergrund bezeichnet, die als solche durch entsprechende Pflege und Nutzung zu erhalten sind.

<sup>5</sup>Entlang aller Gewässer ausserhalb der Bauzonen gilt ein Streifen von 3 m Breite ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserbestand als Uferschutzstreifen, der, soweit er nicht bestockt ist, nur als Heuwiese genutzt werden darf.

#### § 14

Naturschutz-  
zone Wald

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

## § 15

Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und nur sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

Besonderer  
Waldrand

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

### § 16

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

Landschafts-  
schutzzone

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 11, Abs. 1.

<sup>3</sup>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### § 17

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

Hochstamm-  
obstbestände

### § 18

<sup>1</sup>Die Spezialzone Schachen ist Teil eines Auengebietes von nationaler und kantonaler Bedeutung. Sie dient der Erhal-

Spezialzone  
Schachen

tung und Förderung der autotypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen.

<sup>2</sup>Durch Lenkung der verschiedenen Nutzungen und durch Gestaltungsmaßnahmen sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern.

<sup>3</sup>Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Erholung sind auf einander abzustimmen und haben mit dem Schützziel in Einklang zu stehen. Sie richten sich nach dem kantonalen Gesamtkonzept, welches für das ganze Auengebiet Umiker und Villnacherer Schachen in Bearbeitung steht.

<sup>4</sup>Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen.

### **3.5 Schutzobjekte**

#### **§ 19**

Hecken,  
Feldgehölze,  
Ufergehölze

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

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

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben Pflegemaassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemaassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.

#### **§ 20**

Besondere  
Natur- und  
Kulturobjekte

<sup>1</sup>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt und fachgerecht zu pflegen.

<sup>2</sup>Wenn sie aus zwingenden Gründen beseitigt werden müssen, ist dazu eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. Diese ist mit Vorschriften für eine angemessene Ersatzleistung zu verbinden.

### **3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**

#### **§ 21**

<sup>1</sup>Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Übergangszone

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

<sup>3</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### **§ 22**

<sup>1</sup>Arealüberbauungen gemäss § 21 ABauV sind in den Zonen W2a und W2b zulässig, sofern die einbezogene Arealfläche mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfasst.

Arealüberbauungen

<sup>2</sup>In der Zone W2b kann für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile ein zusätzliches Geschoss bewilligt werden, sofern die gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet bleibt.

<sup>3</sup>Die Ausnützung kann gemäss Tabelle in § 4 erhöht werden.

<sup>4</sup>Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Mindestens ein Viertel der Grünfläche sind naturnah zu gestalten.

#### **§ 23**

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

Gewerbe

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

## § 24

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

## § 25

Ungleiche Verteilung der Grenzabstände

<sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

Mehrlängen-zuschlag

<sup>3</sup>Ab einer Gebäudelänge von 15 m erhöht sich der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen richtet sich die massgebliche Gebäudelänge nach der Skizze im Anhang.

## § 26

Besondere Bestimmungen für rollstuhlgängige Wohnungen

Pro Wohnung, die im Innern und im Zugangsbereich erhöhten Anforderungen für Rollstuhlgängigkeit (gemäss Merkblatt 7/95 zur Norm SN 521500) genügt, dürfen zusätzlich 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, die nicht in die ordentliche Ausnützungszifferberechnung einbezogen werden müssen, erstellt werden. Insgesamt darf die zulässige Ausnützungsziffer gemäss § 4 jedoch um höchstens 10% überschritten werden.

## **5. Bauvorschriften**

### **5.1. Baureife, Erschliessung**

#### **§ 27**

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

Benützung von Privateigentum

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### **5.2 Technische Bauvorschriften**

#### **§ 28**

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

Allgemeine Anforderungen

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

#### **§ 29**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Energiesparmassnahmen

<sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

### § 30

Orientierung  
der Wohnungen

Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

### § 31

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raummasse	Raumhöhe	
	– Vollgeschoss	mind. 2.30 m
	– Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m <sup>2</sup> Fläche
	Bodenfläche	min. 12 m <sup>2</sup>
Fenstergrössen	Fensterfläche	min. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Nebenräume	Kellerabstellräume in Mehrfamilienhäusern:	
	– bis 2,5-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup>
	– ab 3-Zimmer-Wohnung	mind. 6 m <sup>2</sup>

### § 32

Bezug von  
Wohnungen  
und  
Arbeitsräumen

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

<sup>2</sup>Bei Bauten mit 4 und mehr Wohnungen ist der Nachweis einer ausreichenden internen Schallsolation mit Messungen zu belegen.



## § 33

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

Velos,  
Kinderwagen

<sup>2</sup>Pro Wohnung muss Raum für mindestens 2 Velos vorhanden sein.

## § 34

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

Spielplätze

<sup>2</sup>Spielplätze sind mit ausreichendem Sonnenschutz auszustatten.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 35

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

Ortsbildschutz

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw. verlangen,

- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

### § 36

Aussenraum-  
gestaltung

<sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden.

<sup>2</sup>Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

<sup>3</sup>Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup>Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

<sup>5</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### § 37

Material-  
ablagerungen

Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist nicht zulässig.

## 6.2 Natur- und Landschaftsschutz

### § 38

Einwirkungen

<sup>1</sup>Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen

oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

<sup>2</sup>Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

<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, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## § 39

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

Lärmschutz

## **7. Vollzug und Verfahren**

### § 40

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.

Zuständigkeit

<sup>2</sup>Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

## § 41

Gebühren-  
reglement

Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

## § 42

Vollzug  
Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## **8. Schluss- und Übergangbestimmung**

### § 43

Inkrafttreten,  
Aufhebung  
bisherigen  
Rechts

<sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat am 9. Juni 1998 in Kraft.

<sup>2</sup>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung mit Zonenplan vom 14. Juni 1985 aufgehoben:

Umiken, 28. Februar 1997

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

*Armand Bourquin*

Die Gemeindeschreiberin:

*Doris Steinacher*

## 9. Anhang

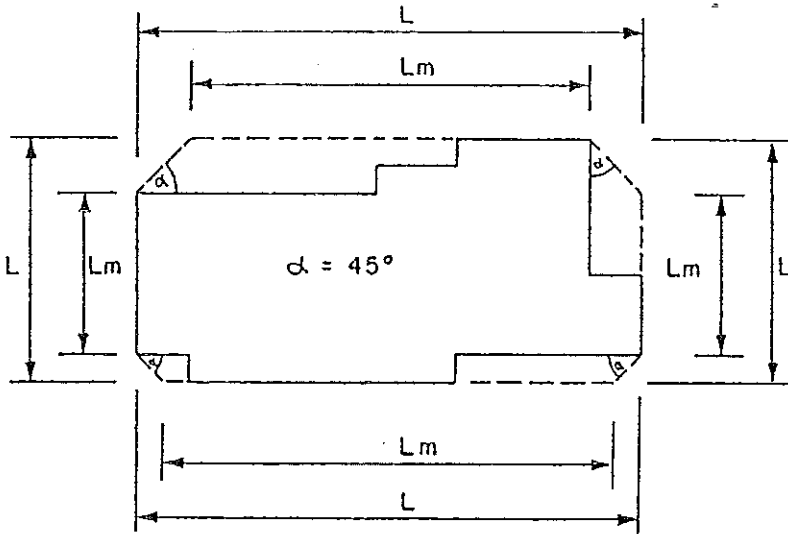
### Liste der besonderen Natur- und Kulturobjekte gemäss § 20

Bezeichnung / Beschreibung / Hinweis K = Kulturobjekt, N = Naturobjekt		Nr. gemäss Inventar
(K)	Felsenkeller Sandbock	1.2
(N)	Markanter Sandsteinfelsen	1.3
(K)	Trockensteinmauer im Loohölzli	1.4
(K)	Vereinshaus Natur- und Vogelschutzverein	1.5
(K)	Wall mit unbekannter Herkunft und Bedeutung	1.6
(N)	Markanter Fels im Loohölzli und umgebender Eibenbestand	1.7
(K)	Rebmauern entlang der Rinikerstrasse mit Hecken	3.1
(K)	Felsenkeller Chilestäg	4.2.1
(K)	Reservoir Sandbock	4.2.2
(N)	Grosse, im Ortsbild wichtige Rottanne	8.5
(N)	Verschiedene Bäume im Bereich Kirche / Friedhof, Pfarrhaus	10.1
(N)	Felseninsel in der Aare	10.3.1

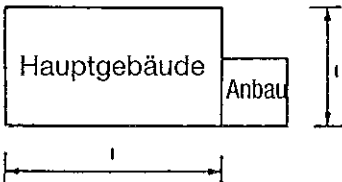
# ANHANG

## § 25 Abs. 3

Bestimmung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Gebäude-  
länge bei zurückversetzten Gebäudeteilen.



- L = Effektive Gebäudelänge:  
Massgebend für ordentlichen Grenzabstand
- Lm = Reduzierte Gebäudelänge:  
Massgebend für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages



L = Gebäudelänge

Klein- und Anbauten sind für die Bestimmung der Gebäudelänge des Hauptgebäudes unmassgeblich.

# BEILAGE

## Bauzonen- und Kulturlandplan