



Kanton Aargau

Gemeinde Kaisten



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

# Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 11. August 2023

Mitwirkung / öffentliche Auflage vom 28. August 2023 bis 26. September 2023

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. November 2023

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber/in

Genehmigungsvermerk:

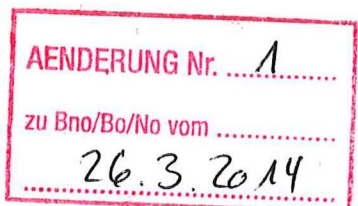
Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-000337 vom 20. März 2024

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 22. Mai 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU



**Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung 2014 (Orientierungsinhalt)**

**Teilrevision 2023 (Genehmigungsinhalt)**

§ 12 Industriezone I

§ 12 Industriezone I\*

- <sup>1</sup> Die Industriezone I ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Nicht zugelassen sind:
  - a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup> pro Standort;
  - b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
  - c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.);
  - d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
  - e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.
- <sup>3</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe ohne Attikageschoss beträgt nördlich der Kantonsstrasse (K130) 12 m und südlich der Kantonsstrasse (K130) 30 m.
- <sup>5</sup> Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.
- <sup>6</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- <sup>7</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.
- <sup>8</sup> Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.
- <sup>9</sup> Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

- <sup>10</sup> Der schraffierte Bereich «Nutzungsbeschränkung ARA» ist für Anlagen der Abwasserreinigung bestimmt. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt der notwendigen Anlagen und deren Erneuerung und Erweiterungen zulässig.

*\* Hinweis: Parallel zu dieser Teilrevision läuft die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Kaisten. Dabei wird die Industriezone neu als «Arbeitszone A2» benannt und die Bestimmungen dazu leicht geändert (neu §15 Arbeitszone A2 mit 6 Absätzen).*

*Der hier ergänzte Absatz wird nach Genehmigung der Gesamtrevision entsprechend am richtigen Ort eingefügt (neu § 15 Abs. 7).*



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2013

Mitwirkung vom 5. November 2012 bis 4. Dezember 2012

Öffentliche Auflage vom 19. August 2013 bis 17. September 2013

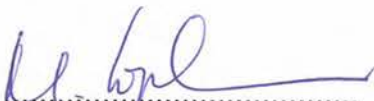
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2013

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

  
.....  
Franziska Winter

  
.....  
Manuel Corpataux

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 26. März 2014

Der Staatsschreiber:



Februar 2014 / **Genehmigung**

**KOCH**  
**PARTNER**<sup>+</sup>  
INGENIEURE GEOMETER PLANER  
IM BIFANG 2 5080 LAUFENBURG  
KIRCHPLATZ 2 4310 RHEINFELDEN

# INHALTSVERZEICHNIS

|            |                                                       |           |
|------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>GELTUNGSBEREICH</b>                                | <b>1</b>  |
|            | § 1 Geltungsbereich                                   | 1         |
|            | § 2 Übergeordnetes Recht                              | 1         |
| <b>2</b>   | <b>RAUMPLANUNG</b>                                    | <b>1</b>  |
|            | § 3 Planungsgrundsätze                                | 1         |
|            | § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung               | 2         |
|            | § 5 Sondernutzungsplanung                             | 2         |
| <b>3</b>   | <b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Bauzonen</b>                                       | <b>3</b>  |
|            | § 6 Zonenübersicht                                    | 3         |
|            | § 7 Dorfkernzone KE / D                               | 4         |
|            | § 8 Spezialzone Mühle SpM                             | 5         |
|            | § 9 Wohnzonen W2a / W2b / W3                          | 5         |
|            | § 10 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3                  | 6         |
|            | § 11 Gewerbezone G                                    | 7         |
|            | § 12 Industriezone I                                  | 7         |
|            | § 13 Industriezone mit Restriktionen IR               | 8         |
|            | § 14 Industriezone für industrielle Nebenanlagen IN   | 8         |
|            | § 15 Zone für Schaltanlagen S                         | 9         |
|            | § 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE       | 9         |
|            | § 17 Hochwassergefahrenzonen HWZ                      | 9         |
|            | § 18 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)             | 10        |
| <b>3.2</b> | <b>Landwirtschaftszonen</b>                           | <b>10</b> |
|            | § 19 Landwirtschaftszone                              | 10        |
|            | § 20 Bauten in der Landwirtschaftszone                | 11        |
| <b>3.3</b> | <b>Schutzzonen</b>                                    | <b>11</b> |
|            | § 21 Naturschutzzonen Kulturland                      | 11        |
|            | § 22 Naturschutzzonen Wald                            | 13        |
|            | § 23 Uferschutzzone                                   | 14        |
| <b>3.4</b> | <b>Überlagerte Schutzzonen</b>                        | <b>15</b> |
|            | § 24 Landschaftsschutzzone                            | 15        |
| <b>3.5</b> | <b>Schutzobjekte</b>                                  | <b>15</b> |
|            | § 25 Naturobjekte                                     | 15        |
|            | § 26 Kulturobjekte                                    | 16        |
| <b>3.6</b> | <b>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>               | <b>17</b> |
|            | § 27 Materialabbauzone                                | 17        |
|            | § 28 Übriges Gebiet                                   | 17        |
| <b>4</b>   | <b>BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN</b>                     | <b>18</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Störmass von Betrieben</b>                         | <b>18</b> |
|            | § 29 Nicht / mässig / stark störende Betriebe         | 18        |
| <b>4.2</b> | <b>Nettoladenfläche</b>                               | <b>18</b> |
|            | § 30 Nettoladenfläche                                 | 18        |
| <b>4.3</b> | <b>Abstände</b>                                       | <b>18</b> |
|            | § 31 Gemeinde- und Privatstrassen                     | 18        |
|            | § 32 Kulturland                                       | 19        |
| <b>5</b>   | <b>BAUVORSCHRIFTEN</b>                                | <b>19</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Baureife und Erschliessung</b>                     | <b>19</b> |
|            | § 33 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen | 19        |
| <b>5.2</b> | <b>Technische Bauvorschriften</b>                     | <b>19</b> |

|                  |                                                |           |
|------------------|------------------------------------------------|-----------|
| § 34             | Allgemeine Anforderungen                       | 19        |
| § 35             | Energieeffizienz                               | 20        |
| <b>5.3</b>       | <b>Wohnhygiene</b>                             | <b>20</b> |
| § 36             | Ausrichtung der Wohnungen                      | 20        |
| § 37             | Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume         | 20        |
| § 38             | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen          | 21        |
| <b>5.4</b>       | <b>Ausstattung</b>                             | <b>21</b> |
| § 39             | Velos / Kinderwagen                            | 21        |
| § 40             | Spielplätze                                    | 21        |
| § 41             | Öffentlich zugänglicher Raum                   | 21        |
| <b>6</b>         | <b>SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>                      | <b>22</b> |
| <b>6.1</b>       | <b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b>             | <b>22</b> |
| § 42             | Allgemeine Anforderungen                       | 22        |
| § 43             | Brandruinen                                    | 22        |
| § 44             | Baulücken                                      | 23        |
| § 45             | Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen       | 23        |
| <b>6.2</b>       | <b>Umweltschutz</b>                            | <b>23</b> |
| § 46             | Einwirkungen                                   | 23        |
| § 47             | Lärmschutz                                     | 23        |
| § 48             | Materialablagerungen                           | 23        |
| <b>7</b>         | <b>VOLLZUG UND VERFAHREN</b>                   | <b>24</b> |
| § 49             | Zuständigkeit                                  | 24        |
| § 50             | Gebühren                                       | 24        |
| § 51             | Vollzugsrichtlinien                            | 24        |
| <b>8</b>         | <b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>        | <b>24</b> |
| § 52             | Übergangsbestimmung                            | 24        |
| § 53             | Aufhebung bisherigen Rechts                    | 25        |
| <b>ANHANG I</b>  |                                                | <b>26</b> |
|                  | <b>Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)</b> | <b>26</b> |
|                  | <b>Bauinventar</b>                             | <b>26</b> |
| <b>ANHANG II</b> |                                                | <b>28</b> |

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

# 1 GELTUNGSBEREICH

## § 1 Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

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

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

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

<sup>4</sup> Die Bauzonenpläne (Ortsteil Kaisten im Massstab 1:2500 / Ortsteil Ittenthal im Massstab 1:2000) mit Eintrag der Hochwassergefahrenzonen gemäss Anhang und die Kulturlandpläne im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## § 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes  
Recht*

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

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

# 2 RAUMPLANUNG

## § 3 Planungsgrundsätze

*Planungsgrundsätze*

<sup>1</sup> Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

<sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

<sup>6</sup> Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

#### § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und  
Umgebungsgestal-  
tung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

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

<sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

#### § 5 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungs-  
planung

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (Baugebiete 2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt.

## 3 ZONENVORSCHRIFTEN

### 3.1 Bauzonen

#### § 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen                                       | Abkürzung | Farbe                       | Vollgeschosse max. | Talseitig gemessene (traufseitige)<br>Fassadenhöhe max. [m] | Gesamthöhe max. [m] | Gebäudelänge max. [m] | kleiner Grenzabstand mind. [m] | grosser Grenzabstand mind. [m] | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Dorfkernzone                                   | KE / D    | braun                       | (2)                | ○                                                           | ○                   | ○                     | ○                              |                                | III                   | §7                |
| Spezialzone Mühle                              | SpM       | braun<br>schraffiert        | (2)                | ○                                                           | ○                   | ○                     | ○                              |                                | III                   | §8                |
| Wohnzone 2a                                    | W2a       | gelb                        | 2                  | 8                                                           | 12                  | 25                    | 4                              |                                | II                    | §9                |
| Wohnzone 2b                                    | W2b       | orange                      | 2                  | 8                                                           | 12                  | 25                    | 4                              | 4 / 8                          | II                    | §9                |
| Wohn- und Gewerbezone 2                        | WG2       | orange<br>schraffiert       | 2                  | 9                                                           | 13                  | 35                    | 4                              | 4 / 8                          | III                   | §10               |
| Wohnzone 3                                     | W3        | rot                         | 3                  | 11                                                          | 15                  | 35                    | 5                              | 10                             | II                    | §9                |
| Wohn- und Gewerbezone 3                        | WG3       | rot<br>schraffiert          | 3                  | 12                                                          | 16                  | 45                    | 5                              | 10                             | III                   | §10               |
| Gewerbezone                                    | G         | violett                     | ○                  | (9)                                                         | (14)                | (60)                  | ○                              | ○                              | III                   | §11               |
| Industriezone                                  | I         | blau                        | ○                  | (12) / (30)                                                 | ○                   | ○                     | ○                              | ○                              | IV                    | §12               |
| Industriezone<br>mit Restriktionen             | IR        | blau / grün<br>schraffiert  | ○                  | (12)                                                        | ○                   | (65)                  | ○                              | ○                              | IV                    | §13               |
| Industriezone<br>für industrielle Nebenanlagen | IN        | grün / blau<br>schraffiert  | ○                  | (5)                                                         | ○                   | (25)                  | ○                              | ○                              | IV                    | §14               |
| Zone für Schaltanlagen                         | S         | blau / weiss<br>schraffiert | ○                  | ○                                                           | ○                   | ○                     | ○                              | ○                              | IV                    | §15               |
| Zone für<br>öffentliche Bauten und Anlagen     | OE        | grau                        | ○                  | ○                                                           | ○                   | ○                     | ○                              | ○                              | II                    | §16               |

<sup>2</sup> Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Die mit "○" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> In den Zonen D, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

<sup>5</sup> In den Zonen W2b und WG2 gilt für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser ein grosser Grenzabstand von 4 m, für Mehrfamilienhäuser sowie für Betriebe (WG2) 8 m.

## § 7 Dorfkerzone KE / D

Dorfkerzone  
KE / D

(Anhang I)

<sup>1</sup> Die Dorfkerzone KE / D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist;
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist; für Gebäude gemäss Bauinventar - Anhang I / Gebäude in der Dorfkerzone - ist die Unzumutbarkeit mittels neutralem Fachgutachten zu belegen;
- c) das Grundstück gemäss den Anforderungen von Absatz 6 mit Neu- und Erweiterungsbauten einer verdichteten Bauweise zugeführt werden kann; davon ausgenommen sind die im Bauinventar erhobenen Gebäude in der Dorfkerzone gemäss Anhang I.

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

<sup>4</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

<sup>5</sup> Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen darf in der Regel, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, umgebaut und erneuert werden.

<sup>6</sup> Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

<sup>7</sup> Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

<sup>8</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat zwischen 35° und 45° zu betragen. Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>9</sup> Bauten und Anlagen nach § 49 BauV sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern, die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

<sup>10</sup> Die Lage und Ausgestaltung von Parkieranlagen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

<sup>11</sup> Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

## § 8 Spezialzone Mühle SpM

Spezialzone Mühle  
SpM  
(Anhang I)

<sup>1</sup> Die Nutzungsart der Spezialzone Mühle SpM (Ortsteil Kaisten) entspricht der Nutzungsart der Dorfkernzone.

<sup>2</sup> Die ortsbildlich und landschaftlich ausserordentliche Lage der Mühle und ihrer Umgebung verlangt eine Bebauung, die sich harmonisch ins bestehende engere und weitere Orts- und Landschaftsbild einpasst und die eine schöne Beziehung zur Mühle (geschütztes Bauwerk) und zum Mühleweiher (erhaltenswertes Naturobjekt) schafft.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

## § 9 Wohnzonen W2a / W2b / W3

Wohnzonen  
W2a / W2b / W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

<sup>2</sup> Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

<sup>4</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

<sup>5</sup> Unmittelbar an die Dorfkernzone / Spezialzone Mühle (Ortsteil Kaisten) angrenzende Bauten sind für den Charakter des Ortsbildes mitentscheidend. Sie haben sich bezüglich Gestaltung und Baumasse ins Ortsbild einzupassen und müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung der Dorfkernzone / Spezialzone Mühle einfügen. Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

<sup>6</sup> Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen. Innerhalb des Ortsteils Ittenthal sind für Hauptgebäude in den Wohnzonen W2a und W2b nur Satteldächer zulässig.

<sup>7</sup> Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

<sup>8</sup> Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

#### § 10 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3

##### Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

<sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Unmittelbar an die Dorfkernzone / Spezialzone Mühle (Ortsteil Kaisten) angrenzende Bauten sind für den Charakter des Ortsbildes mitentscheidend. Sie haben sich bezüglich Gestaltung und Baumasse ins Ortsbild einzupassen und müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung der Dorfkernzone / Spezialzone Mühle einfügen. Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

<sup>6</sup> Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

<sup>7</sup> Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

<sup>8</sup> Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

## § 11 Gewerbezone G

Gewerbezone  
G

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup> pro Standort;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

<sup>3</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>4</sup> Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

<sup>5</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

<sup>6</sup> Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

## § 12 Industriezone I

Industriezone  
I

<sup>1</sup> Die Industriezone I ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup> pro Standort;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Ab- fällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

<sup>3</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe ohne Attikageschoss beträgt nördlich der Kantonsstrasse (K130) 12 m und südlich der Kantonsstrasse (K130) 30 m.

<sup>5</sup> Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbe- pflanzungen auf dem Areal des Baugesuchsstellers vorgeschrieben werden.

<sup>6</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

<sup>7</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

<sup>8</sup> Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standorthei- mischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologi- sche Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.

<sup>9</sup> Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaran- lagen zu nutzen.

### § 13 Industriezone mit Restriktionen IR

Industriezone mit  
Restriktionen  
IR

<sup>1</sup> Die Industriezone mit Restriktionen IR unterscheidet sich von der Industriezone I durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte grossgewerbliche resp. industrielle Nutzung.

<sup>2</sup> Mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind mit Grünanlagen zu versehen. Der besondere Charakter der Zone ist durch eine geeignete Bepflanzung hervorzuheben.

### § 14 Industriezone für industrielle Nebenanlagen IN

Industriezone für  
industrielle Nebenan-  
lagen  
IN

<sup>1</sup> Die Industriezone für industrielle Nebenanlagen IN ist für Nebenan- lagen des Grossgewerbes und der Industrie in Verbindung mit Grün- anlagen bestimmt, welche in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkt sind.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit grossgewerblichem und industriellem Charakter sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Mindestens 50 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind mit Grünanlagen zu versehen.

<sup>4</sup> Die ganze Zone ist derart zu gestalten, dass zusammen mit der Bestockung des Kaisterbachs ein möglichst ansprechendes Landschaftsbild entsteht. Dabei ist der Anlegung von Grünflächen mit standortheimischen Baum- und Strauchbepflanzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

### § 15 Zone für Schaltanlagen S

Zone für  
Schaltanlagen  
S

<sup>1</sup> Diese Zone ist bestimmt für den Bau von Schaltanlagen. Andere Bauten sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Der Abwasserkoeffizient darf im Maximum 0.1 betragen.

<sup>3</sup> Entlang den dem Dorf zugewandten Zonenabgrenzungen (entlang den Wegparzellen Nr. 1418 und 1703) ist die Schaltanlage mit einem 10 Meter breiten Grüngürtel, bestehend aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen, zu bepflanzen.

### § 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OE  
(Anhang I)

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

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

<sup>3</sup> Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

### § 17 Hochwassergefahrenzonen HWZ

Hochwasser-  
gefahrenzonen  
HWZ  
(vgl. Anhang II)

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert und im Anhang II verbindlich festgesetzt. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>4</sup> Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>5</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

<sup>6</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>7</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

### § 18 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

Oberflächenwasser-  
schutz (Hangwasser)  
(vgl. Anhang II)

<sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 19 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone  
(Anhang I)

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und 2 RPG bestimmt.

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

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Die im Kulturlandplan dargestellte Aufforstungszone (Ortsteil Kaisten) wird aufgehoben.

## § 20 Bauten in der Landwirtschaftszone

### Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

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

<sup>4</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, namentlich Bauten und Anlagen, die dauernd bewohnt sind, an welchen grosse Folgeschäden auftreten können bzw. an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind sowie wer in hochwassergefährdeten Spezialzonen neue Nutzungen plant, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

<sup>5</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich, wo vorhanden, die Gefahrenkarte Hochwasser, die Gefahrenhinweiskarte und der aktuelle Stand des Ereigniskatasters, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

## 3.3 Schutzzonen

### § 21 Naturschutzzonen Kulturland

### Naturschutzzonen Kulturland

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

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

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

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

<sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Ortsteil Kaisten:  
Naturschutzzonen  
"Ankematt"  
"Heidebühl"

Ortsteil Ittenthal:  
Naturschutzzone  
"Ruderalfläche Steigrueb"

| Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziele                                                                                       | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 / -objekte.      |
| orange                        | Die alte "Steigrueb" ist Lebensraum seltener und geschützter Reptilien-, Insekten- und Vogelarten | Durch periodische Pflege ist einerseits der Verbuschung vorzubeugen, andererseits ist dadurch der Erhalt voll besonnener, vegetationsarmer Flächen sowie der Hecken und Gehölze in ihrer heutigen Ausdehnung sicherzustellen. |

Ortsteil Kaisten:  
Magerwiesen

Ortsteil Ittenthal:  
Magerwiesen (M)

Ortsteil Ittenthal:  
Magerweiden (W)

| Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziele          | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen                                                                |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gelb                          | Artenreiche Heuwiese | Heuschnitt<br>Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni<br>Keine Düngung<br>Keine Beweidung |
| gelb                          | Artenreiche Weide    | Keine Düngung<br>Keine Dauerweide<br>Keine Zufütterung                                                             |

## § 22 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen  
Wald

Hinweis:

Die Naturschutzzonen Wald ersetzen die im Kulturlandplan eingetragenen "besonderen Waldstandorte". Die Ausdehnung / Abgrenzung der Naturschutzzonen Wald fehlt im Kulturlandplan. Sie kann jedoch in einem separaten, auf der Gemeindekanzlei aufliegenden Plan eingesehen werden.

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

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

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

<sup>4</sup> Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgediesen:

Ortsteil Kaisten:  
Besondere  
Waldstandorte  
"Chinzhalde"  
"Wasehalde"  
"Zwanghau"  
"Heidebühl"  
"Rhibord"

Ortsteil Ittenthal:  
Besondere  
Waldstandorte  
"Buhalde"  
"Schinberghalde"

| Darstellung (siehe Hinweis oben) | Schutzziele                 | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen                                                                                               | Verträge mit der Abteilung Wald, Kanton Aargau |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Naturschutzzone Wald             | Naturwaldgemässe Bestockung | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten<br>Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen<br>Alt- und Totholzanteil fördern | keine                                          |

Ortsteil Kaisten:  
Eichenwaldreservat  
"Hardwald"

Ortsteil Kaisten:  
Altholzinseln  
"Schinberg"  
"Blaue"  
"Wasehalde"  
"Balschlag"  
"Pflanzgarten"  
"Chinzhalde"  
"Ankematt"

Ortsteil Ittenthal:  
Altholzinsel  
"Schinberghalde"

| Darstellung<br>(siehe Hinweis<br>oben) | Schutzziele                      | Bewirtschaftung, Un-<br>terhalt, Nutzungsein-<br>schränkungen                                                                                         | Verträge mit der Ab-<br>teilung Wald, Kanton<br>Aargau                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eichenwaldreservat                     | Eichenreicher Laub-<br>mischwald | Schutz alter Eichen<br>während 50 Jahren<br>Eichen durch gezielte<br>Durchforstungen för-<br>dern<br>Begründung und<br>Pflege von Eichen-<br>jungwald | Eichenwaldreservat<br>Hardwald: Langfristige<br>Verträge mit der OBG<br>Kaisten, Ciba Spezia-<br>litätenchemie Kaisten<br>AG (neu: BASF Kais-<br>ten AG) und Staats-<br>wald (alle Verträge<br>gültig bis 30. Novem-<br>ber 2056)                                                                                 |
| Altholzinseln                          | Alt- und totholzreiche<br>Wälder | Keine Bewirtschaftung<br>während 50 Jahren<br>Alterungs- und Zer-<br>fallprozesse werden<br>zugelassen                                                | Altholzinseln Schin-<br>berg, Blaue, Wase-<br>halde, Balschlag,<br>Pflanzgarten, Chinz-<br>halde, Ankematt:<br>Mehrere langfristige<br>Verträge mit der OBG<br>Kaisten (alle Verträge<br>gültig bis<br>31. Dezember 2049)<br><br>Altholzinsel Schin-<br>berghalde (Vertrag<br>gültig bis 30. Septem-<br>ber 2056) |

## § 23 Uferschutzzone

Uferschutzzone

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone dient der ungeschmälerten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 4 m (Baugebiet) resp. 3 m (Kulturland) auf. Gemessen wird ab der Gewässerparzellengrenze, bei nicht vermarkten Grenzen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand.

<sup>3</sup> Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidung, Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt.

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

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 24 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-  
zone

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

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 25 Naturobjekte

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

|                                                        | Darstellung<br>im Kulturlandplan                                     | Schutzziele                                                                                                                               | Bewirtschaftung, Unterhalt,<br>Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hecke / Ufer- oder<br>Feldgehölz                       | grün                                                                 | Brut- und Nahrungs-<br>biotop<br>Gliederung der Land-<br>schaft<br>Trittstein- und Vernet-<br>zungselement<br>Windschutz<br>Artenreichtum | Struktur erhalten<br>Periodisch zurückschneiden / verjüngen<br>Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den<br>Stock setzen<br>Teilweise Artenzusammensetzung verbessern<br>Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter<br>Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen)<br>Keine Beweidung<br>Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens |
| Hochstammobstgärten<br>Markante<br>Einzelbäume         | Ortsteil Kaisten:<br>kein Planeintrag<br>Ortsteil Ittenthal:<br>grün | Brut- und Nahrungs-<br>biotop<br>Trittstein- und Vernet-<br>zungselement<br>Prägendes Element für<br>Landschaftsbild<br>Kulturrelikt      | Bestand nach Möglichkeit erhalten<br>Pflege auf lange Lebensdauer                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stehende Gewässer /<br>Feuchtstandorte                 | blau                                                                 | Laich-, Brut- und Nah-<br>rungsbiotop<br>Trittstein- und Vernet-<br>zungselement                                                          | Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren<br>Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter<br>Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen)<br>Keine Beweidung<br>Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens                                                                                                                                 |
| Ortsteil Kaisten:<br>Graureiherbrutplatz<br>"Eichhard" | rot                                                                  | Standort erhalten                                                                                                                         | Beschränkte Bewirtschaftung<br>Zeitlich gestaffelte Nutzung der Horstbäume                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ortsteil Ittenthal:<br>Geologische<br>Besonderheiten   | rot                                                                  | Standort erhalten                                                                                                                         | Keine Beeinträchtigung in ihrer Eigenart und<br>Ausformung<br>Keine Bauten und Anlagen sowie Terrainver-<br>änderungen                                                                                                                                                                                                            |

## § 26 Kulturobjekte

### Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die nachfolgend speziell bezeichneten Kulturobjekte sind ge-  
 schützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu  
 unterhalten.

<sup>2</sup> Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

| Bezeichnung      | Beschreibung / Ortsbezeichnung | Objekt - Nr.<br>im Bauinventar |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ortsteil Kaisten |                                |                                |
| KK1              | Wegkreuz (1915)                | KAI908D                        |
| KK2              | Wegkreuz (1863)                | KAI908E                        |
| KK3              | Kreuz (1882)                   | KAI908F                        |

| Bezeichnung        | Beschreibung / Ortsbezeichnung | Objekt - Nr.<br>im Bauinventar |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| KK4                | Brunnen (1903)                 | KAI909A                        |
| KK5                | Brunnen (1925)                 | KAI909B                        |
| KK6                | Brunnen (1898)                 | KAI909C                        |
| KK7                | Brunnen (1925)                 | KAI909D                        |
| KK8                | Brunnen (1925)                 | KAI909E                        |
| Ortsteil Ittenthal |                                |                                |
| KI1                | Wegkreuz (1908)                | ITT908A                        |
| KI2                | Wegkreuz (1962)                | ITT908D                        |
| KI3                | Brunnen (19. Jh.)              | ITT909A                        |
| KI4                | Brunnen (1890)                 | ITT909B                        |
| KI5                | Brunnen (19. Jh.)              | ITT909C                        |

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 27 Materialabbauzone

##### Materialabbauzone

<sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient der Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.).

<sup>2</sup> In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

<sup>3</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

#### § 28 Übriges Gebiet

##### Übriges Gebiet

<sup>1</sup> Im übrigen Gebiet (weisse Flächen) gelten bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

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

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

## 4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

### 4.1 Störmass von Betrieben

#### § 29 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Nicht / mässig / stark  
störende Betriebe

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

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

### 4.2 Nettoladenfläche

#### § 30 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

### 4.3 Abstände

#### § 31 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und  
Privatstrassen

<sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen
- c) 4 m für Erdsonden

## § 32 Kulturland

Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedungen bis 2.40 m
- c) 60 cm für Böschungen; Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten; sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 2.40 m hoch erstellt werden

<sup>2</sup> Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

## 5 BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 33 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen  
Interesse liegende  
Einrichtungen

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

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden 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

#### § 34 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

<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.

### § 35 Energieeffizienz

#### Energieeffizienz

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

<sup>2</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 36 Ausrichtung der Wohnungen

#### Ausrichtung der Wohnungen

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

### § 37 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

#### Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

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

#### a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m  
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf  
mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: mind.  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche  
(die Fenster müssen direkt ins Freie  
führen)
- Dachflächen-  
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-  
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf  $\frac{1}{15}$  der  
anrechenbaren Bodenflächen reduziert  
werden.

#### b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
(im Estrich oder auf dem gleichen  
Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

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

### § 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen

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

## 5.4 Ausstattung

### § 39 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

### § 40 Spielplätze

Spielplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist eine geeignete Spielfläche zu schaffen und freizuhalten.

<sup>2</sup> Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

### § 41 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich  
zugänglicher Raum

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

<sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

<sup>4</sup> Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 42 Allgemeine Anforderungen

#### Allgemeine Anforderungen

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

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die fachliche Begleitung der Bauausführung verlangen.

#### § 43 Brandruinen

#### Brandruinen

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

#### § 44 Baulücken

Baulücken

<sup>1</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

#### § 45 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

Antennen /  
Parabolspiegel /  
Solaranlagen

<sup>1</sup> Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen müssen sich dezent in das Ortsbild einpassen. Auf dem Dach montierte Parabolspiegel sind nicht zulässig.

### 6.2 Umweltschutz

#### § 46 Einwirkungen

Einwirkungen

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

<sup>3</sup> Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

#### § 47 Lärmschutz

Lärmschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

#### § 48 Materialablagerungen

Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und I bewilligt werden.

<sup>2</sup> 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.

## 7 VOLLZUG UND VERFAHREN

### § 49 Zuständigkeit

*Zuständigkeit*

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

### § 50 Gebühren

*Gebühren*

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

### § 51 Vollzugsrichtlinien

*Vollzugsrichtlinien*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

## 8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

### § 52 Übergangsbestimmung

*Übergangsbestimmung*

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

<sup>2</sup> Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

<sup>3</sup> Die in Anhang I enthaltenen Objekte, die nicht durch § 7 BNO erfasst werden, sind bis zur definitiven Umsetzung des Bauinventars im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung grundsätzlich zu erhalten. Die Beurteilung allfälliger baulicher Massnahmen hat bis zur definitiven Umsetzung mittels unabhängiger Fachbegutachtung auf der Basis des Bauinventars zu erfolgen.

### § 53 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung  
bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bau- und Nutzungsordnung (Ortsteil Kaisten)  
vom 11. Juni 1999
- Bau- und Nutzungsordnung (Ortsteil Ittenthal)  
vom 27. November 1992

|                         |                                                                                     |           |                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftragsnummer          | 09.01.154                                                                           |           |                                                                                     |
| Verfasser               | Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter          |           |                                                                                     |
| Verfassungsdatum        | Februar 2014                                                                        | Kontrolle |  |
| Druckdatum / -initialen | 12.02.2014 / SG                                                                     |           |                                                                                     |
| Dateipfad / -name       | I:\Planung\Kaisten\01\154\Planung\6_Genehmigung\BNO_Kaisten_Genehmigung_Feb2014.doc |           |                                                                                     |

## ANHANG I

### Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)

Denkmalschutz-  
objekte

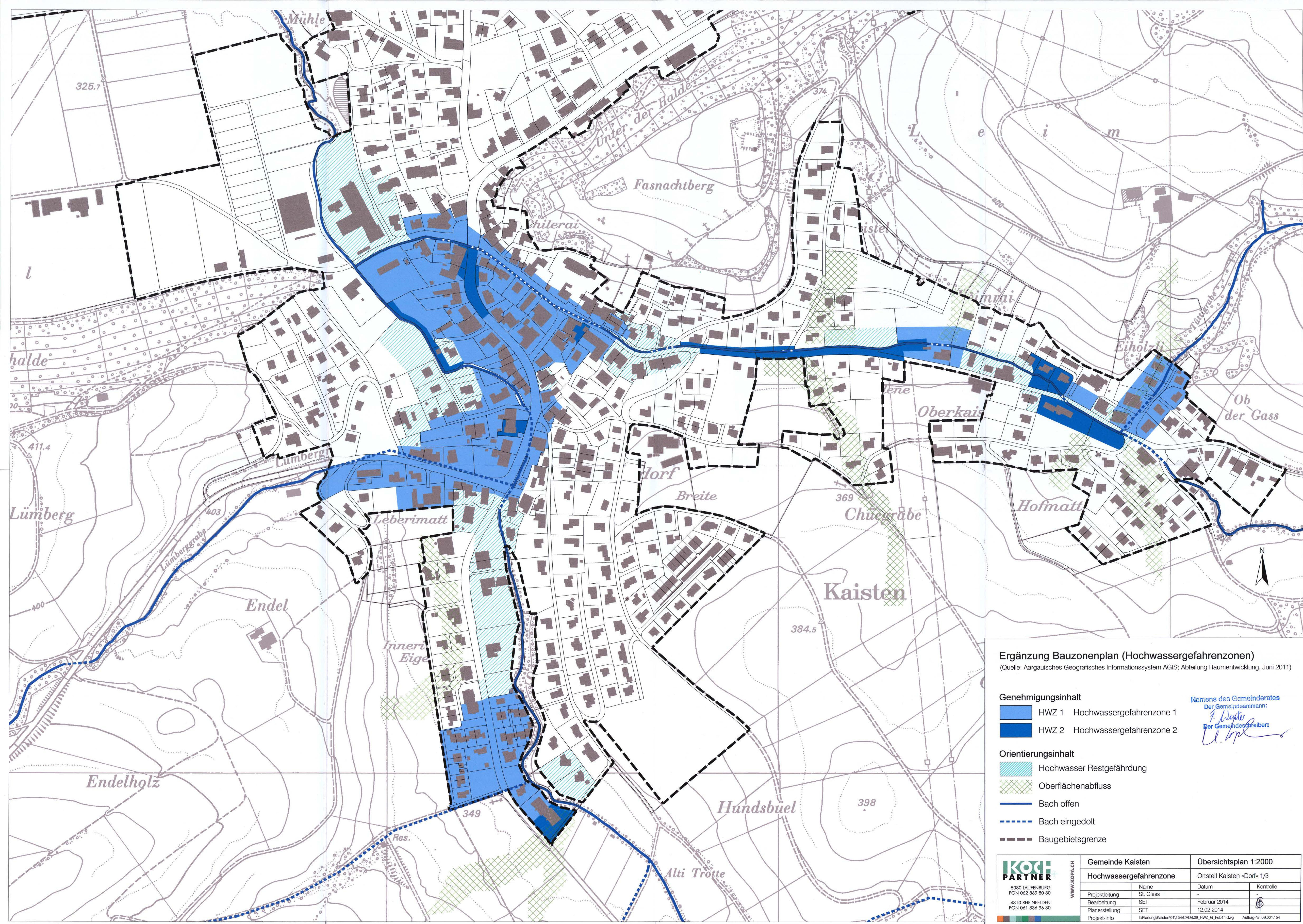
| Nr.    | Objekt                                  | Strasse / Nr.<br>(Koordinaten) | Vers.-<br>Nr. | Parz.-<br>Nr. |
|--------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|
| KAI001 | Röm.-kath. Pfarrkirche<br>(1716/17)     | Kirchrain                      | 145           | 260           |
| KAI002 | Kapelle St. Wendelin (1672)             | Kaisterstrasse                 | 178           | 524           |
| KAI003 | Stiftsmühle Kloster<br>Säckingen (1789) | Mühliweg 10                    | 1             | 33            |

### Bauinventar

Bauinventarobjekte

| Nr.              | Objekt                               | Strasse / Nr.<br>(Koordinaten)  | Vers.-<br>Nr. | Parz.-<br>Nr. |
|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ortsteil Kaisten |                                      |                                 |               |               |
| KAI902           | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1869)   | Dorfstrasse 6                   | 41            | 193           |
| KAI904           | Kapelle mit Lourdes-Grotte<br>(1892) | Fasnachtberg                    | 174           | 1233          |
| KAI905           | Burgstelle Chaistel (12.Jh.)         | Fasnachtberg, Chaistel          | ---           | 1172          |
| KAI906           | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1780)   | Tüttigrabenweg 1                | 154           | 945           |
| KAI907           | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1835)   | Kaistenberg                     | 168           | 737           |
| KAI910           | Schulhaus (1912-13)                  | Wuermatt 1                      | 209           | 43            |
| KAI911           | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(18.Jh.) | Herrengasse 1                   | 81            | 139           |
| KAI912           | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(18.Jh.) | Herrengasse 3                   | 80            | 134           |
| KAI913           | Schmiede (1907)                      | Heubergstrasse /<br>Lindengasse | 199           | 280           |
| KAI918           | Eisenröststadel (16./17.Jh.)         | Seematt / Seehübel              |               |               |

| Nr.                | Objekt                                      | Strasse / Nr.<br>(Koordinaten)        | Vers.-<br>Nr. | Parz.-<br>Nr. |
|--------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ortsteil Ittenthal |                                             |                                       |               |               |
| ITT901             | Kath. Pfarrkirche<br>(1706 / 1812)          | Kirchhof                              | 1248          | 2077          |
| ITT902             | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(18.Jh.)        | Kirchweg 50                           | 1250          | 2085          |
| ITT903             | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(Kern von 1581) | Hauptstrasse 39                       | 1239,<br>1240 | 2082          |
| ITT904             | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(1867)          | Hauptstrasse 28                       | 1228          | 2055          |
| ITT907             | Altes Schulhaus (1843)                      | Kirchweg 43                           | 1243          | 2079          |
| KAI914             | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(18.Jh.)        | Ittenthalerstrasse 30                 | 1230          | 2057          |
| KAI915             | Ländlicher Oberschichtbau<br>(16./17.Jh.)   | Ittenthalerstrasse 16                 | 1259          | 2047          |
| KAI916             | Bäuerlicher Vielzweckbau<br>(um 1800)       | Kirchstrasse 45A,<br>Kirchstrasse 45B | 1247,<br>1246 | 2071,<br>2070 |
| KAI917             | Trafohäuschen (1916)                        | Oberes Gässli /<br>Hübelstrasse       | 1264          | 2012          |

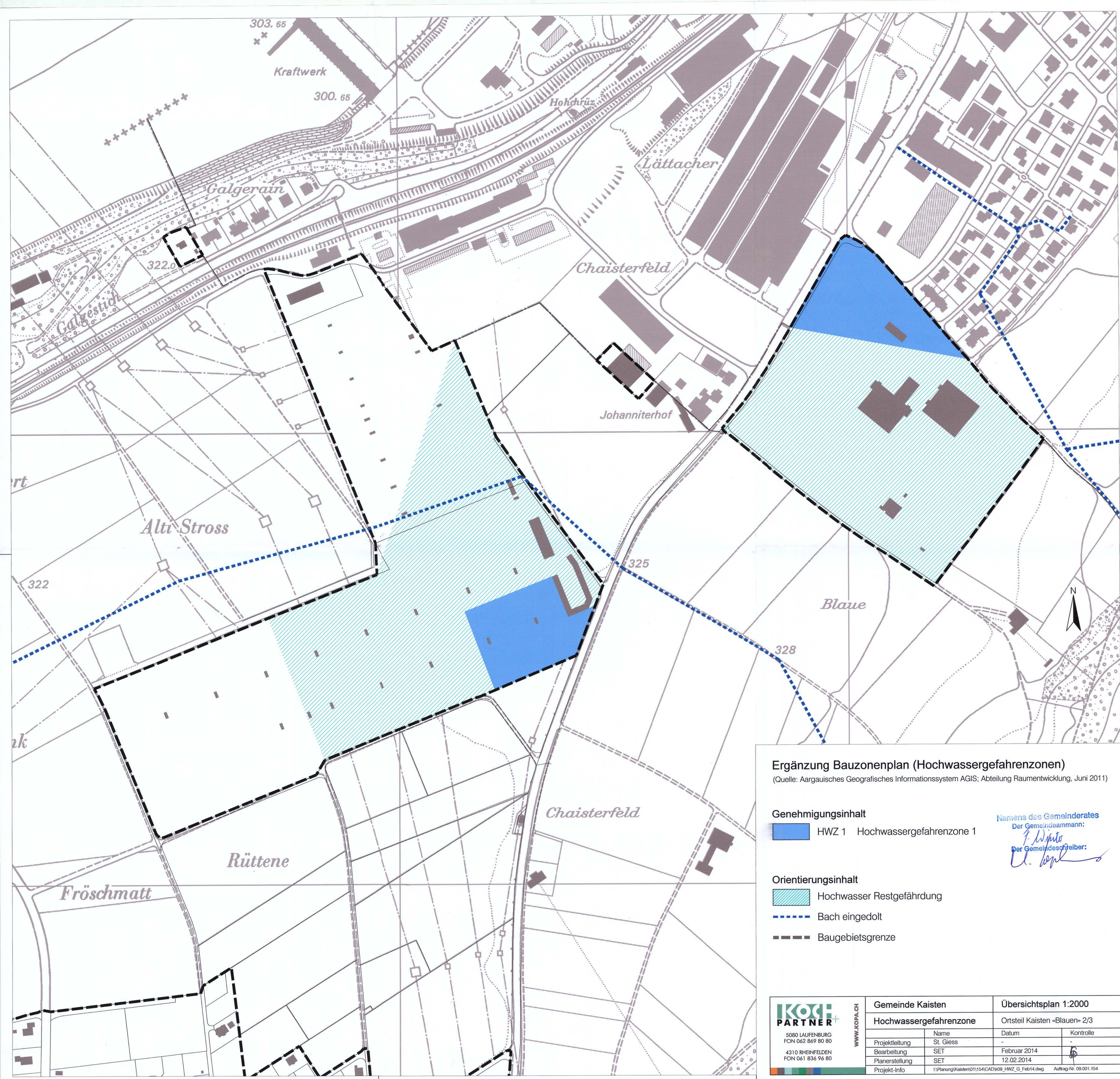


Ergänzung Bauzonenplan (Hochwassergefahrenzonen)  
(Quelle: Aargauisches Geografisches Informationssystem AGIS; Abteilung Raumentwicklung, Juni 2011)

- Genehmigungsinhalt**
- HWZ 1 Hochwassergefahrenzone 1
  - HWZ 2 Hochwassergefahrenzone 2
- Orientierungsinhalt**
- Hochwasser Restgefährdung
  - Oberflächenabfluss
  - Bach offen
  - Bach eingedolt
  - Baugebietsgrenze

Namens des Gemeinderates  
Der Gemeindeammann:  
*F. Wipster*  
Der Gemeindegemeindeführer:  
*U. Me...*

|                                                                                                 |  |                                                   |  |                                    |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|------------------------------------|--|
| <b>KOPALCH</b><br>5080 LAUFENBURG<br>FON 062 869 80 80<br>4310 RHEINFELDEN<br>FON 061 836 96 80 |  | <b>Gemeinde Kaisten</b>                           |  | <b>Übersichtsplan 1:2000</b>       |  |
| <b>Hochwassergefahrenzone</b>                                                                   |  | <b>Name</b>                                       |  | <b>Ortsteil Kaisten «Dorf» 1/3</b> |  |
| Projektleitung                                                                                  |  | St. Giess                                         |  | Datum                              |  |
| Bearbeitung                                                                                     |  | SET                                               |  | Kontrolle                          |  |
| Planerstellung                                                                                  |  | SET                                               |  | Februar 2014                       |  |
| Projekt-Info                                                                                    |  | I:\Planung\Kaisten\01\154\CAD\K09_HWZ_G_Feb14.dwg |  | 12.02.2014                         |  |
|                                                                                                 |  |                                                   |  | Auftrag-Nr. 09.001.154             |  |



### Ergänzung Bauzonenplan (Hochwassergefahrenzonen)

(Quelle: Aargauisches Geografisches Informationssystem AGIS; Abteilung Raumentwicklung, Juni 2011)

**Genehmigungsinhalt**

 HWZ 1 Hochwassergefahrenzone 1

**Orientierungsinhalt**

 Hochwasser Restgefährdung

 Bach eingedolt

 Baugebietsgrenze

**Namens des Gemeinderates**  
Der Gemeindeammann:  
*J. Wipf*  
Der Gemeindegemeinder:  
*U. Kopp*



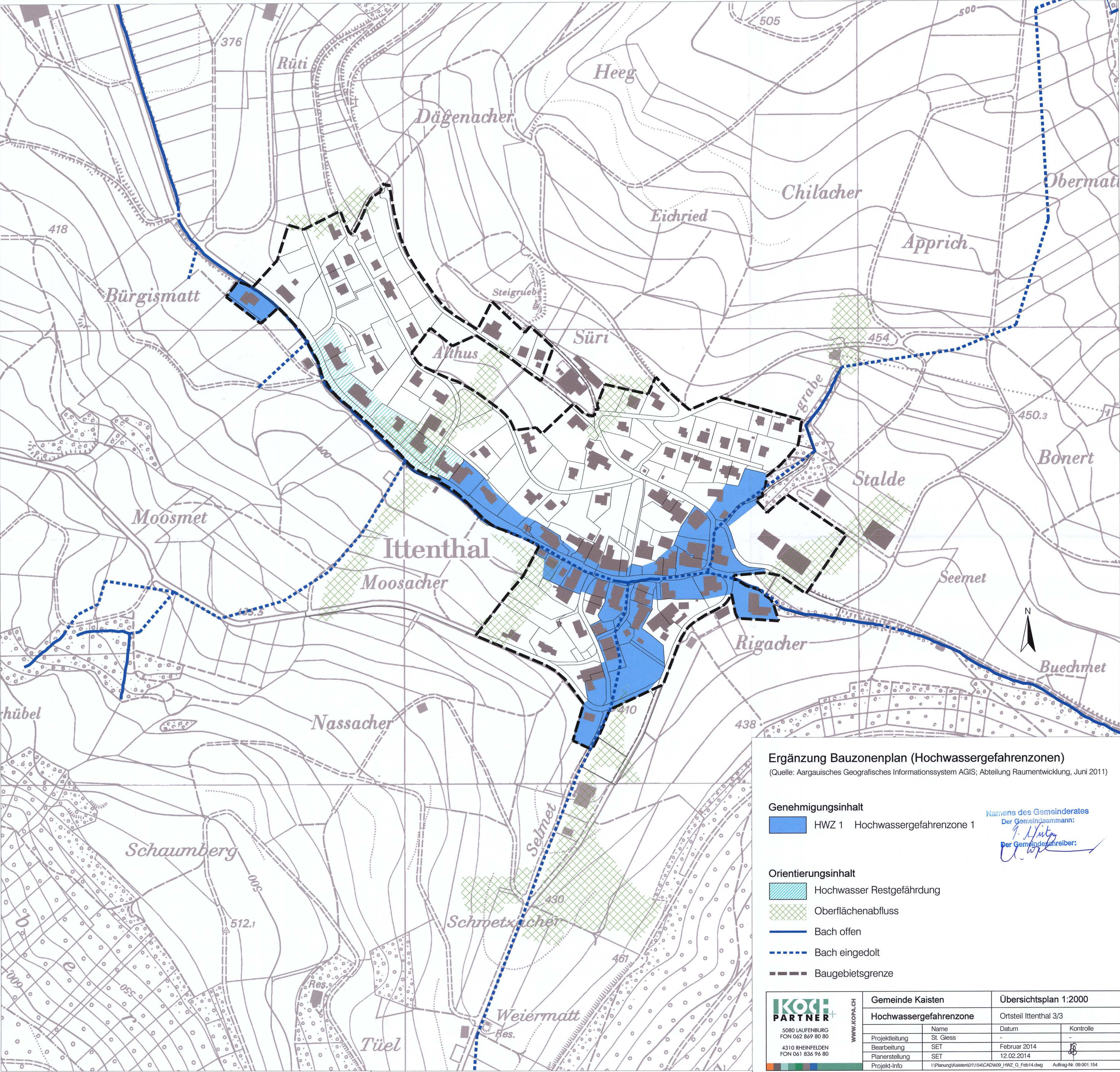
5080 LAUFENBURG  
FON 062 869 80 80

4310 RHEINFELDEN  
FON 061 836 96 80



www.kopa.ch

|                        |           |                                                                          |                                                                                       |
|------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde Kaisten       |           | Übersichtsplan 1:2000                                                    |                                                                                       |
| Hochwassergefahrenzone |           | Ortsteil Kaisten «Blauen» 2/3                                            |                                                                                       |
| Projektleitung         | Name      | Datum                                                                    | Kontrolle                                                                             |
| Bearbeitung            | St. Giess | -                                                                        | -                                                                                     |
| Planerstellung         | SET       | Februar 2014                                                             |  |
|                        |           | 12.02.2014                                                               |                                                                                       |
| Projekt-Info           |           | I:\Planung\Kaisten\01\154\CAD\k09_HWZ_G_Feb14.dwg Auftrag-Nr. 09.001.154 |                                                                                       |



Ergänzung Bauzonenplan (Hochwassergefahrenzonen)

(Quelle: Aargauisches Geografisches Informationssystem AGIS; Abteilung Raumentwicklung, Juni 2011)

Genehmigungsinhalt

 HWZ 1 Hochwassergefahrenzone 1

Namens des Gemeinderates  
Der Gemeindeammann:

  
Der Gemeindegemeinschafter:

Orientierungsinhalt

 Hochwasser Restgefährdung

 Oberflächenabfluss

 Bach offen

 Bach eingedolt

 Baugebietsgrenze



5080 LAUFENBURG  
FON 062 869 80 80  
4310 RHEINFELDEN  
FON 061 836 96 80

WWW.KOPA.CH

Gemeinde Kaisten

Hochwassergefahrenzone

Projektleitung  
St. Giess

Bearbeitung  
SET

Planerstellung  
SET

Projekt-Info

Übersichtsplan 1:2000

Ortsteil Ittenthal 3/3

Datum

Februar 2014

12.02.2014

Kontrolle



\\Planung\Kaisten\01\154\CAD\K09\_HWZ\_G\_Feb14.dwg Auftrag-Nr. 09.001.154