

Bau- und Nutzungsordnung BNO

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 15 BauG



Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Mitwirkungsbericht vom: 14. Februar 2006

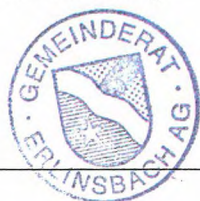
Vorprüfungsbericht vom: 21. Dezember 2006

Öffentliche Auflage vom: 13. August 2007 bis 11. September 2007

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 28. November 2008

Gemeindeammann:

Markus Lüthy



Gemeindeschreiber:

Bruno Vogel

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 16. März 2010

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Ratssekretär

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
§ 1 <i>Geltungsbereich</i>	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
2. Raumplanung	5
§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
§ 4 Sondernutzungsplanung bzw. Erschliessungsprojekt	5
3. Zonenvorschriften	6
3.1 <i>Bauzonen</i>	6
§ 5 Bauzonenübersicht	6
§ 6 Kernzone (K)	6
§ 7 Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3)	7
§ 8 Wohn- und Gewerbezone 2 und 3 (WG2 und WG3)	8
§ 9 Klinik- und Heimzone (KH)	8
§ 10 Pferdesportzone Trottenhof (PSZ)	8
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	8
3.2 <i>Landwirtschaftszonen</i>	9
§ 12 Landwirtschaftszone (L)	9
§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 14 Rebbauzone (R)	9
3.3 <i>Schutzzonen</i>	10
§ 15 Naturschutzzone (NS)	10
§ 16 Naturschutzzone Wald (NSW)	10
§ 17 Uferschutzzone (US)	11
3.4 <i>Überlagerte Schutzzone</i>	11
§ 18 Landschaftsschutzzone (LS)	11
3.5 <i>Schutzobjekte</i>	13
§ 19 Naturobjekte	13
§ 20 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	14
§ 21 Kulturobjekte	14
3.6 <i>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</i>	14
§ 22 Weilerzone Hard	14
4. Definitionen	15
§ 23 Ausnützungsziffer	15
§ 24 Minimale Ausnützungsziffern	16
§ 25 Ausnützungszifferzuschlag	16
§ 26 Gewerbe	16
§ 27 Abstand gegenüber Kulturland	16
§ 28 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	17
§ 29 Private Erschliessungsstrassen	17
§ 30 Arealüberbauungen	17

5. Bauvorschriften	17
5.1 Baureife, Erschliessung	17
§ 31 Benützung von Privateigentum	17
§ 32 Grenzzeichen, Hydranten	18
§ 33 Garagenvorplätze	18
5.2 Technische Bauvorschriften und Wohnhygiene	18
§ 34 Allgemeine Anforderungen	18
§ 35 Fachgutachten, besondere Massnahmen	19
§ 36 Energiesparmassnahmen	19
§ 37 Ausrichtung der Wohnungen	19
§ 38 Raummasse, Fenstergrössen, Neben- und Aussenräume	19
§ 39 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
§ 40 Abstellplätze	20
§ 41 Spielplätze	20
§ 42 Sicherheit im öffentlichen Raum	21
6. Schutzvorschriften	21
§ 43 Allgemeine Anforderungen	21
§ 44 Dachgestaltung	22
§ 45 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	22
§ 46 Einwirkungen	22
7. Vollzug und Verfahren	23
§ 47 Kommissionen, Fachleute	23
§ 48 Gebühren, Abgaben und Kosten	23
§ 49 Vollzugsrichtlinien	24
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	24
§ 50 Aufhebung bisherigen Rechts	24
9. Anhänge	25
9.1 Verzeichnis der geschützten Objekte	25
9.2 Naturschutzreglement	27
9.3 Gebührenreglement	31

Die Einwohnergemeinde Erlinsbach erlässt gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehende

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

1. Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

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

² Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung und den Schutz des Bodens.

³ Neben der Bau- und Nutzungsordnung sind der Bauzonenplan 1:2'500, die Teilzonenpläne 1:1'000 Barmelweid und Laurenzenbad sowie der Kulturlandplan 1:5'000 (allgemeine Nutzungspläne) grundeigentümerverbindliche Bestandteile der kommunalen Planung. Die Pläne können in der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR), welches ebenfalls bei der Gemeindekanzlei eingesehen bzw. gegen Kostenersatz bezogen werden kann.

2. Raumplanung

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 4 Sondernutzungsplanung bzw. Erschliessungsprojekt

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

²Der Inhalt des Sondernutzungsplanes wird hinsichtlich der planerischen und baulichen Aspekte vom Gemeinderat festgelegt; bezüglich Natur im Siedlungsgebiet müssen Grün- und Schutzflächen für den ökologischen Ausgleich und Vernetzung ausgeschieden werden.

³Gestaltungspläne teilweise in Kombination mit Landumlegungen sind für folgende Gebiete nötig:

- Neuberg
- Ramsfluh- / Brüggerweg
- Poststrasse / Ochsenweg
- Brühl
- Trottenhof

⁴Im Gebiet Ramsfluh- bis Brüggerweg ist zwischen Erzbach und Reformationsweg unter Rücksichtnahme auf das Wohnumfeld, der gemeindeeigene Fussweg und der Bachlauf neu zu trassieren. Bei der Neutrassierung sind die Anforderungen des Uferschutzes (§ 17) und der Gewässerdurchgängigkeit zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind zwecks Verbesserung des Wohnumfelds die Parzellierungsverhältnisse mittels Landumlegungen neu zu ordnen.

Ein Erschliessungsplan mit Sondernutzungsvorschriften in Kombination mit einer Landumlegung ist für das Gebiet Neuberg nötig.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5 Bauzonenübersicht

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	minimale Ausnützungsziffer	maximale Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe (LSV)	Zonenvorschriften
Kernzone (K)	-	-	7 m ^a	12 m ^a	4 m ^a	III	§ 6
Wohnzone 2 (W2)	0.25	-	7 m	10 m	4 m	II	§ 7
Wohnzone 3 (W3)	0.4	0.60 ^b	10 m	14 m	4 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	0.35	0.50 ^b	7 m	10 m	4 m	III	§ 8
Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	0.5	0.7 ^b	10 m	14 m	4 m	III	§ 8
Klinik- und Heimzone (KH)	-	-	-	-	4 m	I	§ 9
Pferdesportzone Trottenhof (PSZ)	-	-	-	-	4 m	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	-	-	-	-	-	II	§ 11

^a Diese Masse sind bei Neubauten Richtwerte. Der Gemeinderat kann von diesen im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung Abweichungen bewilligen, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

^b Für die von der Gestaltungsplanpflicht erfassen Flächen gilt ein Bonus von +0.15 inkl. Arealüberbauungsbonus

§ 6 Kernzone (K)

¹Die Kernzone K dient der Erhaltung, der baulichen Erneuerung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Das Gebiet Poststrasse – Ochsenweg ist für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Post, Gemeindeverwaltung, Praxen) sowie mässig störendes Gewerbe und Wohnungen bestimmt.

³Gebäude 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 ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist und nicht unter Substanzschutz steht.

⁴Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁵Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁶Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

⁷Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

⁸Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

⁹Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen von § 5 BNO der Wohnzone W2.

¹⁰Die Bauten in der Kernzone sind durch die Eigentümer so zu unterhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist.

§ 7 Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3)

¹ Die Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3) dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Die Wohnzone 2 (W2) ist für freistehende Ein-, Zwei-, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu vier Wohnungen bestimmt.

³ Die Wohnzone 3 (W3) ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 8 Wohn- und Gewerbebezonen 2 und 3 (WG2 und WG3)

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen 2 und 3 (WG2 und WG3) sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaft bestimmt. Reine Wohnbauten richten sich bezüglich Wohnen nach den Bestimmungen von § 5 BNO der Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3).

§ 9 Klinik- und Heimzone (KH)

¹ Die Klinik- und Heimzone (KH) ist für Kliniken und Heimbetriebe des Gesundheitswesens sowie der allgemeinen Fürsorge und Betreuung bestimmt.

² Das Erstellen, Erneuern und Erweitern von Betriebs-, Versorgungs- und Personalbauten ist gestattet. Der Einbindung in die Landschaft ist Sorge zu tragen.

§ 10 Pferdesportzone Trottenhof (PSZ)

¹ In der Pferdesportzone sind Bauten und Anlagen der Sport- und Pensionspferdehaltung, betriebsnotwendige Wohnungen sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.

² Neue Bauten haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt werden.

³ Sportanlässe sind nicht zulässig

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

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

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

³ Die im Bauzonenplan schraffierten Gebiete dienen der Erhaltung der weitgehend unverbauten, naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und der Freihaltung im Interesse des Ortsbildes.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12 Landwirtschaftszone (L)

¹ Die Landwirtschaftszone (L) ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis fünfzig Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhe und Gebäudelänge unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14 Rebbauzone (R)

¹ Die Rebbestände sind ein wichtiges landschaftsprägendes Element. Rebbau ist deshalb in dieser Zone erwünscht. Wo keine Reben angepflanzt werden, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Nicht zulässig sind Christbaumkulturen, Baumschulen, längerdauernde Abdeckungen (ausgenommen Netze zum Schutz der Reben), Gartenbau und Staudengärten.

² Die Terrassierung ist zulässig. Die Rebmauern sind als Kulturdenkmal langfristig zu erhalten und wo nötig fachgerecht in Stand zu setzen.

3.3 Schutzzonen

§ 15 Naturschutzzone (NS)

¹ Die Naturschutzzone (NS) dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

³ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und –objekte sind Aufgabe der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen. Der Gemeinderat kann ein Naturschutzreglement und/oder ein Pflegekonzept mit Unterhalts- und Pflegemassnahmen erlassen.

⁵ Die Natur- und Landschaftsschutzkommission wird vom Gemeinderat mit den Aufsichts- und Vollzugsaufgaben betraut.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden im Kulturland ausgeschieden:

Zonen	Bezeichnungen im Plan	Schutzziele erhalten / fördern	Bewirtschaftungen und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone trocken	T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Magerwiese: – Heuwiese, keine Düngung, Beweidung – Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)
Naturschutzzone feucht	F	Riedwiese / Flachmoor	Nährstoffarme Feuchtwiese: – Streuschnitt im Herbst / Winter
Naturschutzzone beweidet	W	Artenreiche Weide	Extensive Weide: – Rinderweide – keine Düngung – keine Dauerweide – keine Zufütterung

§ 16 Naturschutzzone Wald (NSW)

¹ Die Naturschutzzone Wald (NSW) dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die detaillierten Nutzungs- und Pflegebestimmungen für das Waldreservat Egg-Königstein sind in den Waldreservatsverträgen sowie in den dazugehörigen Pflegekonzepten für die Spezialreservatsbereiche festgehalten.

Weitere Pflegebestimmungen für Waldflächen ausserhalb des eigentlichen Waldreservats sind in den Pflegekonzepten der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung festgehalten.

§ 17 Uferschutzzone (US)

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

² Die im Bauzonenplan bezeichnete Uferschutzzone weist in der Regel beidseitig des Gewässers eine minimale Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzelle auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand.

³ Abstellplätze, Garten- und Aussenraumgestaltungen sind in der Uferschutzzone nicht zugelassen.

⁴ Es sind ausschliesslich standortheimische Arten und Pflanzen zulässig. Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch abschnittsweise zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 18 Landschaftsschutzzone (LS)

¹ Die Landschaftsschutzzone (LS) ist der Landwirtschaftszone (L) und der Rebbauzone (R) überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten, naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Bestimmungen nach § 12 und 14 BNO. Von den in den Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen, Baumschulen, längerdauernde Abdeckungen, gewerblicher Gartenbau und Staudengärten verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen (z.B. für Rebbau im Sinne von § 14 Abs 2), Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände sowie Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 19 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie im Naturschutz-Inventar bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind unter anderem geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnungen im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken und Gehölze	hellgrüne Signatur	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung Landschaft – Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum	– Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden und verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen – Artenzusammensetzung teilweise verbessern – Erhalten eines Krautsau- mes von min. 2 m Breite
Einzelbäume	grüner Punkt	– siedlungs- und landschaftsprägendes Natur- element	– Pflege auf lange Lebens- dauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang erset- zen
Uferschutzstreifen im Kulturlandplan	olivgrünes Band Uferschutzstreifen beidseitig der Bäche je 3 m ab Bö- schungsoberkante	– Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern – keine Schädigung der Ufervegetation	– keine Verwendung von Dünger und Pflanzen- schutzmitteln – kein Umbruch – keine Überschüttung mit Erde, Steinen usw. – keine Beweidung
Weiher	blaues Symbol	– Laichgebiet, Brutbiotop	– Kein Einfangen und Aus- setzen von Tieren
Aussichtspunkte	Symbol mit Rich- tungsangabe	– Aussicht auf Landschaft	– keine aussichtsbehinder- nden Massnahmen und Pflanzen
Rebmauern	braunes Symbol	– Erhaltung als Zeitzeugen	– Falls notwendig ausbes- sern, Überwachsen verhin- dern

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Naturschutz-Reglements (Anhang 9.3).

§ 20 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen- resp. Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang 9.1 aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Die im Bauzonen- resp. Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang 9.1 aufgeführten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände der Kantonstrasse unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21 Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie im Anhang 9.1 bezeichneten Kulturobjekte dürfen grundsätzlich nicht verändert werden. Unterhalt und Pflege ist Sache der Einwohnergemeinde Erlinsbach AG.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22 Weilerzone Hard

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Hard unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Aus Gründen des Immissionsschutz darf das Gebäude Nr. 4 auf der Parzelle Nr. 4052 nur im Nordteil zu Wohnzwecken genutzt werden. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehende Haupt- und Nebennutzung integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Für die Gestaltung der Bauten gelten sinngemäss die Bestimmungen der Kernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Ausenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.

⁶ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartements erteilt werden.

4. Definitionen

§ 23 Ausnützungsziffer

¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der maximalen Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

§ 24 Minimale Ausnützungsziffern

¹ Die sich aus § 5 BNO ergebenden minimalen Ausnützungsziffern dürfen nicht unterschritten werden. Ausgenommen sind Einzelfälle wegen deren örtlicher Lage oder Ausgestaltung.

² Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnützungsziffer erreicht werden kann.

§ 25 Ausnützungszifferzuschlag

¹ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf maximal 5 % der BGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

² Bei behindertengerechter Bauweise wird ein Ausnützungszuschlag bis zu 5 % gewährt.

³ Die beiden Zuschläge können kumuliert werden.

§ 26 Gewerbe

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

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

§ 27 Abstand gegenüber Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

§ 28 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

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

² Gegenüber von Mehrfamilienhäusern ist lediglich die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

§ 29 Private Erschliessungsstrassen

Dem Gemeingebrauch zugängliche private Erschliessungsstrassen werden bezüglich Abstände wie Gemeindestrassen behandelt, sofern es sich nicht um Zufahrten handelt.

§ 30 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig und erfordern eine minimale Landfläche von 2'000 m².

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 31 Benützung von Privateigentum

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

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

§ 32 Grenzzeichen, Hydranten

¹ Jede Veränderung oder Beschädigung von Grenzzeichen oder Vermessungsfixpunkten ist untersagt. Bedingen Bauarbeiten eine Entfernung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dem Nachführungsgeometer vorgängig Mitteilung zu machen.

² Schieber und Hydranten dürfen ebenfalls nicht überdeckt oder beschädigt werden und müssen jederzeit gut zugänglich sein. Der Bezug von Wasser ab Hydranten darf nur mit Bewilligung der Wasserversorgung und gegen entsprechende Entschädigung erfolgen.

§ 33 Garagenvorplätze

¹ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen. Er ist in der Regel mit einem Bogen von 2.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, können anstelle eines Mineralölabscheiders Schlammssammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass keine Abwässer auf die Strassen fliessen können.

³ Wagenwaschplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

5.2 Technische Bauvorschriften und Wohnhygiene

§ 34 Allgemeine Anforderungen

Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

§ 35 Fachgutachten, besondere Massnahmen

Der Gemeinderat kann, wenn nötig, nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit dies überwiegend öffentliche Interessen erfordern. Fachgutachten können im Wesentlichen bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen usw. eingeholt werden.

§ 36 Energiesparmassnahmen

¹ Einzelfeuerungsanlagen sind nach Möglichkeit dort zu vermeiden, wo ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

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

§ 37 Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 38 Raummasse, Fenstergrössen, Neben- und Aussenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse bzw. Bestimmungen:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- | | |
|-------------------------|---|
| – Raumhöhe Vollgeschoss | mind. 2.30 m |
| – Raumhöhe Dachgeschoss | mind. 2.30 m auf mind. 5.00 m ² |
| – Fensterfläche | 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) |
| – Zimmerfläche | mind. 10.00 m ² |
| – Dachflächenfenster: | Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden. |

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

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

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

³ In jedem Mehrfamilienhaus sind zudem genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Gemeinschafts-Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

⁴ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze zu schaffen.

§ 39 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 40 Abstellplätze

¹ Bei einem Parkierungsbedürfnis (ohne Besucheranteil) mit mehr als 10 Parkfeldern sind in der Regel Parkgaragen oder Parkhäuser anzuordnen. Die Parkflächen sind in der Regel mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

² Pflichtabstellplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden.

§ 41 Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Diese haben insgesamt mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen entsprechend den verschiedenen Altersgruppen naturnah zu gestalten.

² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Spielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist zudem darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 42 Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

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

6. Schutzvorschriften

§ 43 Allgemeine Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- 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 eine andere Weise vermieden werden kann.

§ 44 Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen

² Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 45 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil usw.) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und zu begrünen.

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte usw. aufweisen.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Die Gestaltung erfolgt in der Regel mit standortheimischen bzw. typischen Arten und Materialien.

⁵ Bei Bauten am Siedlungsrand ist der Nachweis für eine orts- und landschaftstypische Gestaltung des Übergangs von der Siedlung in die Kulturlandschaft zu erbringen.

§ 46 Einwirkungen

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7. Vollzug und Verfahren

§ 47 Kommissionen, Fachleute

¹ Die Bauherrschaften sind gehalten vor Beginn der Projektierungsarbeiten bei der Gemeindekanzlei eine Grundlagenliste einzuholen. Diese gibt Aufschluss über die geltenden Zonenbestimmungen, die baupolizeilichen Vorschriften und die weiteren Planungsgrundlagen.

² Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und externe Fachleute beiziehen.

³ Der Entscheid über Baugesuche mit geringem Ausmass / Auswirkungen wird an die Bauverwaltung übertragen.

⁴ Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

⁵ Die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁶ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 48 Gebühren, Abgaben und Kosten

Gebühren und Abgaben sowie weitere Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute, kantonale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebühren-Reglement (Anhang 9.4).

§ 49 Vollzugsrichtlinien

Die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte regelt der Gemeinderat in einem Naturschutz-Reglement (Anhang 9.3).

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch die revidierte allgemeine Nutzungsplanung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 7. 12. 1990
- b) der Kulturlandplan vom 7. 12. 1990
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 7. 12. 1990
- d) der Teilzonenplan Barmelweid vom 29. 6. 1993
- e) der Teilzonenplan Laurenzenbad vom 29. 6. 1993

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am

EINWOHNERGEMEINDE ERLINSBACH
Der Gemeindeammann:

Markus Lüthy

Der Gemeindeschreiber:

Bruno Vogel

Kantonale Genehmigung vom

9. Anhänge

9.1 Verzeichnis der geschützten Objekte

Denkmalschutz (Orientierungsinhalt)

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
1	ref. Pfarrkirche		77	3215
2	ref. Pfarrhaus		78	2957

Substanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
901 ✓	Ehem. Pfarrscheune (Kirchgemeindehaus)	Pfrundweg	79	2957
902 ✓	Höllmühle	Aaraustr. 4	161 und 162	3047
903 ✓	Hochstudhaus	Aaraustr. 8	Nr. 167 A, B	157
904 ✓	Ehem. Bauernhaus	Küttigerstr. 16	Nr. 118	746
905 ✓	Ehem. Doppelbauernhaus	Hauptstr. 16/18	56 A, B	677/3300

Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.
906 A ✓	Brunnen	Saalhofstr. 16
906 B ✓	Brunnen	Saligasse
906 C ✓	Brunnen	Küttigerstrasse
906 D ✓	Brunnen	Küttigerstrasse/Poststrasse
907	Grenzsteine entlang der Kantonsgrenze AG/SO	div.
908	Historische Verkehrswege	Braune Liniensignatur im Kulturlandplan

Volumenschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
910 /	Wohnhaus	Saalfhofstrasse 12	29	853
911 /	ehemaliges Bauernhaus	Saalfhofstrasse 10	30	861
912 ✓	ehemaliges Bauernhaus	Saalfhofstrasse 8 + 6	31A + 31C	865
913 /	ehemaliges Bauernhaus	Saalfhofstrasse 4	32 + 33	869
914 ✓	ehemaliges Bauernhaus	Saalfgasse 2	45	826
915 /	ehemaliges Bauernhaus	Hauptstrasse 40	47	830
916 /	ehemaliges Bauernhaus	Hauptstrasse 38	48	766
917 /	ehemaliges Bauernhaus	Hauptstrasse 34	50	765
918 /	Wohnhaus	Hauptstrasse 36	49	2701
919 ✓	ehemaliges Bauernhaus	Hauptstrasse 28 + 26	51A + 51B	776 / 777
920 /	Wohnhaus	Hauptstrasse 22	53	780
921 /	Wohnhaus mit Scheune	Ramsfluhweg 2 / Hauptstrasse 20	54 + 55	785 / 788
922 ✓	Wohnhaus	Hauptstrasse 14	58	2718
923 /	Wohnhaus	Brüggerweg 1 + 3	59 + 60	3349 / 2719
924 /	Wohnhaus	Brüggerweg 2	2721	215
925 /	Restaurant Trotte	Trottenweg 1	156	2776
926	Wohnhaus	Hard	10	4056
927	Wohnhaus	Hard	6	4045
928	Wohnhaus	Hard	5	4046
929	Wohnhaus	Hard	4	4052
930	Wohnhaus	Hard	3	4058
931	ehemaliges Bauernhaus	Hard	1	4062
932	Schuppen	Hard	253	4059
933 ✓	Wohnhaus	Saalfhof 2	46	3762

9.2 Naturschutzreglement

Der Gemeinderat von Erlinsbach beschliesst, gestützt auf das kantonale Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 (NLD) und auf § 15 bis § 18 und § 20 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde (BNO)

NATURSCHUTZREGLEMENT

(Reglement über die Nutzung und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte in der Gemeinde Erlinsbach)

Art. 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement bezweckt, die in der BNO formulierten Schutzziele umzusetzen und die darin nur grob umrissenen notwendigen Unterhaltsmassnahmen detailliert festzulegen, um die mit der Nutzungsplanung geschützten Lebensräume von seltenen und bedrohten Pflanzen und Tierarten und -gemeinschaften langfristig und ungeschmälert zu erhalten, zu fördern und im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach Möglichkeit zu vernetzen.

Art. 2 Gegenstand

1. Dieses Naturschutzreglement bezieht sich auf die im Kulturland- und im Bauzonenplan bezeichneten Naturschutzzonen (Trocken, Feucht, Beweidet), Naturschutzzonen im Wald, Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume sowie Uferschutzzone.
2. Der Unterhalt der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (Egg, Schiessplatz Gehren, Orchideenlehrpfad) richtet sich nach den vom Gemeinderat genehmigten Pflegekonzepten. Diese liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Art. 3 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

1. Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Aufgabe der Grundeigentümer. Der Gemeinderat sowie die lokalen und kantonalen Organisationen des Natur- und Heimatschutzes stehen ihnen beratend zur Verfügung. Vorbehalten sind Verträge zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.
2. Im Rahmen von abgeschlossenen Verträgen werden Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter entschädigt, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Art. 4 Magerwiesen / Fromentalwiesen (T)

1. Magerwiesen und Fromentalwiesen (im Kulturlandplan mit T bezeichnet) sind in den Pflegekonzepten dargestellt.
2. Die Magerwiesen sind jährlich einmal nach dem 01. Juli zu mähen.
3. Fromentalwiesen sind jährlich zweimal nach dem 15. Juni zu mähen.
4. Das Schnittgut ist abzuführen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

Art. 5 Extensive Weiden (W)

1. Die extensive Weiden (im Kulturlandplan mit W bezeichnet) können ab Mitte Juni als Wechselweide mit Rindern genutzt werden. Weitere Zusatzfütterung ist nicht erlaubt.
2. Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind als wichtige Kleinlebensräume und Zusatzfutterquellen zu erhalten, doch soll die Verbuschung insgesamt nicht zunehmen.
3. Eine allfällige Unkrautbekämpfung hat mechanisch zu erfolgen. Das Abbrennen von Streu oder Hecken ist untersagt.

Art. 6 Schafweide / Wanderschäferei

Schafweide und Wanderschäferei sind in den Naturschutzgebieten untersagt.

Art. 7 Nährstoffarme Feuchtwiese (F)

Die Erhaltung der schützenswerten Vegetation in den Feuchtwiesen (im Kulturlandplan mit F bezeichnet) ist durch einen jährlichen Schnitt sicherzustellen, der nicht vor dem 15. September und bis 15. März auszuführen ist. Das Schnittgut ist abzuführen.

Art. 8 Weiher

Die Verlandung der Wasserfläche von Weihern ist periodisch und abschnittsweise im Herbst/Winter durch Entfernen von Rohrkolben und Schilf aufzuhalten.

Art. 9 Naturschutz im Wald

1. Die Waldverjüngung hat kleinflächig mittels Naturverjüngung und mit standortheimischen Baumarten zu erfolgen. Bereichernde Strukturen (wie Totholz, Spechtbäume etc.) sind zu belassen.
2. Vorbehalten sind vertragliche Regelungen zwischen Kanton und Waldeigentümern für Naturschutzmassnahmen, die in Absprache mit den Waldeigentümern zugunsten seltener und gefährdeter Arten vorgenommen werden.

Art. 10 Hecken / Feldgehölze / Ufergehölz

1. Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind im Rhythmus von 5-8 Jahren periodisch auszulichten.
2. Ausschlagkräftige Arten wie Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn usw. können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als ein Drittel des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden.
3. Neuanpflanzungen sind zu fördern. Standortfremde Arten sind auszumerzen. Es ist darauf zu achten, dass eine natürliche Verjüngung stattfindet.
4. Intensive Bewirtschaftung und Beweidung bis direkt an den Gehölzrand ist zu vermeiden. Dem Gehölzrand muss ein mindestens zwei Meter breiter Streifen mit Krautpflanzen vorgelagert sein, der extensiv genutzt werden muss (keine Düngung, Schnitte alle zwei Jahre).

Art. 11 Geschützte Einzelbäume

Unterhaltsarbeiten an geschützten Einzelbäumen nach Kulturlandplan und Bauzonenplan können durch den Grundeigentümer gemäß Anweisung des Revierförsters vorgenommen werden.

Art. 12 Ersatz geschützter Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume

Pflanzungen für den Ersatz abgehender geschützter Hecken, Feldgehölze oder Einzelbäume sind unter Aufsicht des Gemeinderates oder des von ihm beauftragten Organes vorzunehmen. Es ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Art. 13 Geologisches Schutzobjekt Felssturz

Der Felssturz Breitmis ist artgerecht zu pflegen und darf nur im Rahmen dieser Pflege betreten werden.

Art. 14 Ausnahmen

Der Gemeinderat ist berechtigt, unter sichernden Bedingungen Ausnahmen von Bestimmungen dieses Naturschutzreglements zuzulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse, insbesondere höhere öffentliche Interessen, dies rechtfertigen. Bei Objekten von überlokaler Bedeutung sind die zuständigen kantonalen Stellen zu informieren.

Art. 15 Inkrafttreten / Revisionen

1. Dieses Reglement tritt am _____ in Kraft.
2. Änderungen des Reglements sind im Sinne einer Vorprüfung mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau abzusprechen.

Erlinsbach, _____

GEMEINDERAT ERLINSBACH

Der Gemeindeammann:

Markus Lüthy

Der Gemeindeschreiber:

Bruno Vogel

9.3 Gebührenreglement

Gebührenreglement

über die Baubewilligungs- und Brandschutzgebühren und die Gebühren für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

gemäss § 20 Abs. 2 lit. i GG, § 5 Abs. 2 BauG und § 24 Abs. 1 Brandschutzgesetz

§ 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement regelt die Gebühren und Kosten bei der Beurteilung von Gesuchen im Bereich des Bauwesens.

§ 2 Baubewilligungsgebühr

1. Die Baubewilligungsgebühr deckt den Aufwand der Gemeindebehörde für die Beratung, die Behandlung und die Beurteilung der Einsprachen und der Baugesuche sowie die Ausfertigung und Zustellung der Bewilligung und Entscheide.
2. Die Gebühr beträgt:
 - a) für Vorentscheide 0,5 Promille der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung der Erteilung der Baubewilligung.
 - b) für bewilligte Baugesuche 2,0 Promille der geschätzten Bausumme, mindestens aber Fr. 100.--. Der Gemeinderat kann die Gebühr für Baugesuche in einfachen Fällen (Klein, Um- und Anbauten, Heizungsanlagen oder Nutzungsänderungen) reduzieren. Die Bausumme für Gebäude wird aufgrund der kubischen Berechnung (nach SIA-Norm) geschätzt.
 - c) für abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche wird der Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Baugesuche verrechnet.
 - d) für Projekt- / Planänderungen nach Aufwand der Gemeindeverwaltung, mindestens aber Fr. 100.--.
3. Die Gebühr wird geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

§ 3 Mangelhafte Baugesuche

Mehraufwendungen infolge mangelhafter Baugesuche, besonders aufwendiger Prüfungen, spezieller Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen oder Nichtbeachtung von Vorschriften sind nach Aufwand zu ersetzen.

§ 4 Publikation, externe Prüfungen, Gutachten, Expertisen

¹ Vom Gesuchsteller zusätzlich zu übernehmen sind die Kosten für die Publikation und die Gebäudenummern sowie für die durch gemeinderätlich beauftragte Fachleute vorzunehmende baupolizeiliche Prüfung der Bauprojekte, einschliesslich Profilkontrolle, Brandschutz, Wärmeschutz (Energienachweis), Schallschutz, Umweltschutz, Zivilschutz, Ortsplanung etc., wie auch die Baukontrollen gemäss § 40 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung zum Baugesetz.

² Die Kosten für Gutachten, Expertenberichte zu komplexen Sachfragen, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen, Kontrollen und Aufwände sind durch den Gesuchsteller zu ersetzen.

§ 5 Wiederherstellung öffentlicher Anlagen

Notwendige Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, Reparaturen etc.) von Strassen oder anderen öffentlichen Anlagen gehen auf Kosten des Verursachers oder, wenn kein Verursacher ermittelt werden kann, auf Kosten der Bauherrschaft.

§ 6 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 50.— bis Fr. 1'000.— zu entrichten. Die Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, eventuelle Reparaturen) gehen zu Lasten des Verursachers.

§ 7 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 2005 in Kraft. Es ist für alle Gesuche anwendbar, die zu diesem Zeitpunkt hängig sind. Durch dieses Reglement werden die §§ .. und .. Abs. der Bauordnung vom aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber: