



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsaufgabe vom 20. Januar 2009 bis 18. Februar 2009

Mitwirkungsbericht vom 9. März 2009

Vorprüfungsbericht vom 22. September 2008

Öffentliche Auflage vom 24. März 2009 bis 22. April 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2009

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Andreas Schmid

Urs Treier

Genehmigung durch den Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. November 2009

Der Staatsschreiber:

September 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
	§ 4 Sondernutzungsplanung	1
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 5 Zonenübersicht	2
	§ 6 Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert W1	3
	§ 7 Wohnzone 2 Geschosse W2	3
	§ 8 Wohnzone 3 Geschosse W3	3
	§ 9 Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse WG3	3
	§ 10 Kernzone K	4
	§ 11 Gewerbezone G	4
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten OeB	5
	§ 13 Zone für öffentliche Anlagen OeA	5
3.2	Landwirtschaftszonen	5
	§ 14 Landwirtschaftszone	5
	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone	6
	§ 16 Speziallandwirtschaftszone (Spezialzone Kulturland)	6
	§ 17 Richtplangebiete	6
3.3	Schutzzonen	6
	§ 18 Magerwiesenzone	6
	§ 19 Artenreiche Wiese	7
	§ 20 Uferschutzzone	7
3.4	Überlagerte Schutzzonen	8
	§ 21 Landschaftsschutzzone	8
	§ 22 Wald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	8
	§ 23 Besondere Waldgebiete (Standorte)	9
3.5	Schutzobjekte	9
	§ 24 Hecken / Weiher	9
	§ 25 Waldränder	10
	§ 26 Hochstammobstbäume	10
	§ 27 Kulturobjekte	10
	§ 28 Bauten unter kommunalem Schutz	10
4	DEFINITIONEN	11
	§ 29 Gewerbe	11
	§ 30 Abstand gegenüber Kulturland	11
	§ 31 Einfriedigungen / Stützmauern	11
5	BAUVORSCHRIFTEN	12
5.1	Baureife und Erschliessung	12
	§ 32 Hochwassergefährdetes Gebiet	12
	§ 33 Benützung von Privateigentum	12
5.2	Technische Bauvorschriften	12
	§ 34 Allgemeine Anforderungen	12
	§ 35 Energiesparmassnahmen	13
5.3	Wohnhygiene	13
	§ 36 Ausrichtung der Wohnungen	13
	§ 37 Raummasse, Nebenräume, Balkone	13
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	13

5.4	Ausstattung	14
	§ 39 Velos, Kinderwagen	14
	§ 40 Spielplätze	14
	§ 41 Sicherheit im öffentlichen Raum	14
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	14
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	14
	§ 42 Ortsbildschutz	14
	§ 43 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	15
	§ 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	15
	§ 45 Materialablagerungen	15
6.2	Umweltschutz	16
	§ 46 Einwirkungen	16
	§ 47 Lärmschutz	16
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	16
	§ 48 Zuständigkeit	16
	§ 49 Gebührenreglement	16
	§ 50 Vollzugsrichtlinien	16
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	17
	§ 51 Aufhebung bisherigen Rechts	17

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

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan 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*

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

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

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

§ 4 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-
planung*

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ... [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert	W1	gelb	0.4	2	7	11	4	8	12	20	II	§6
Wohnzone 2 Geschosse	W2	orange	0.5	2	7	11	4	8	15	25	II	§7
Wohnzone 3 Geschosse	W3	rot	0.7	3	10	15	6	10	18	30	II	§8
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	rot schraffiert	0.7	3	10	15	6	10	20	40	III	§9
Kernzone	K	braun	○	○	○	○	(4)		○	○	III	§10
Gewerbezone	G	violett	○	○	12	15	○	○	○	○	III	§11
Zone für öffentliche Bauten	OeB	grau	○	○	○	○	○	○	○	○	II	§12
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	hellbraun	○	○	○	○	○	○	○	○	II	§13

² Die mit "○" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Das in Klammern dargestellte Mass gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ In den Zonen W3 und WG3 beträgt die die Ausnützungsziffer maximal

- 0.8, sofern anstelle von oberirdischen Garagen eine Tiefgarage erstellt wird;
- 0.8, bei Arealüberbauungen nach § 21 ABauV.

⁵ In den Zonen WG3 und K dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁶ Für energieeffiziente Bauten, welche mindestens den Minergie-Standard erfüllen, kann die Gebäudehöhe um 15 cm pro Geschoss erhöht werden.

⁷ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁸ Überschreiten die Gebäudelängen die in Absatz 1 festgelegten Masse [Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge ...], so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass der Rückversetzung verringert werden.

§ 6 Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert W1

Wohnzone
2 Geschosse
aufgelockert
W1

¹ Die Wohnzone W1 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W1 sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

§ 7 Wohnzone 2 Geschosse W2

Wohnzone
2 Geschosse
W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W2 sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

§ 8 Wohnzone 3 Geschosse W3

Wohnzone
3 Geschosse
W3

¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 9 Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse WG3

Wohn- und
Gewerbezone
3 Geschosse
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten zulässig.

§ 10 Kernzone K

Kernzone
K

¹ Die Kernzone K dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie für Landwirtschaft bestimmt.

² Die bestehenden Hauptgebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten.

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

⁴ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosszahl, umgebaut und erneuert werden. Der Erneuerung gleichgesetzt ist ein Abbruch des bestehenden Gebäudes mit anschliessendem Wiederaufbau.

⁵ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁶ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

⁷ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35° - 45°.

⁸ Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Dach-einschnitte sind strassenseitig nicht gestattet.

⁹ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Für die Errichtung von Solaranlagen ist ein Fachgutachten einzureichen.

¹⁰ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 11 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

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

³ Läden mit einer Nettoladenfläche über 1000 m² sind nicht zulässig.

⁴ Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁵ Im Bereich der Schutzbepflanzungen sind bauliche Anlagen, Lagerplätze und dergleichen nicht gestattet.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten OeB

Zone
für öffentliche
Bauten
OeB

¹ Die Zone für öffentliche Bauten OeB ist für Bauten 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.

§ 13 Zone für öffentliche Anlagen OeA

Zone
für öffentliche
Anlagen
OeA

¹ Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für Anlagen (Sport, Spiel, Erholung usw.) bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

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

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, die Gewinnung von Energie aus Biomasse 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 eidgenössischem Recht.

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

§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16 Speziallandwirtschaftszone (Spezialzone Kulturland)

Speziallandwirtschaftszone
(Spezialzone
Kulturland)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind zudem nur an Standorten zugelassen, die landschaftlich tragbar sind.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 15 dieser BNO.

⁴ In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17 Richtplangebiete

Richtplangebiet
Baugebiet

¹ Das Richtplangebiet Baugebiet bezeichnet diejenigen Flächen, die für eine zukünftige bauliche Nutzung bestimmt sind.

Richtplangebiet
Materialabbau

² Das Richtplangebiet Materialabbau bezeichnet diejenige Fläche, die für einen zukünftigen Materialabbau bestimmt ist.

³ Für die Umwandlung gilt das ordentliche Verfahren.

3.3 Schutzzonen

§ 18 Magerwiesenzone

Magerwiesenzone

¹ Magerwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), zu erhalten und zu fördern.

² Der Kulturlandplan weist folgende Magerwiesen aus:

- Fürberg
- Wanne - Burgmatt
- Burghalde
- Unter Berg
- Ambläje
- Dürstli
- Geindel - Aentelgrund

³ Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

⁴ Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

⁵ Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), die nicht dem Schutz oder Unterhalt der Magerwiesen dienen, sind verboten.

⁶ Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

§ 19 Artenreiche Wiese

Artenreiche Wiese
Chaltebrunne

¹ Die artenreiche Wiese im Gebiet Chaltebrunne weist schutzwürdige Pflanzen- und Tiergemeinschaften aus. Die Naturwerte werden durch extensive Beweidung mit Hirschen und Rindern erhalten. Die erste Beweidung erfolgt ab Juni.

² Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind als wichtige Kleinlebensräume und Zusatzfutterquellen zu erhalten. Die Düngung ist untersagt. Eine allfällige Unkrautbekämpfung hat mechanisch zu erfolgen.

³ Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

§ 20 Uferschutzzone

Uferschutzzone

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

² Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand, bzw. der Grenze gemäss § 127 Abs. 2 BauG, beträgt 2 m (Baugebiet) resp. 3 m (Kulturland).

³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere, dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

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

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21 Landschaftsschutzzone

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschafts- und Magerwiesenzone sowie der Zone artenreiche Wiese überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ 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 (Regenschutzdächer, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ 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.

§ 22 Wald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wald mit besonderer
Bedeutung für den
Naturschutz

¹ Der im Kulturlandplan durch Schraffur hervorgehobene Waldbestand zeichnet sich durch eine schutzwürdige Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

² Forstliche Eingriffe dürfen nur zur Erhaltung der natürlichen Vegetation, zum Schutz seltener Tiere und Pflanzen und zur Abwehr von Schäden in benachbarten Waldbeständen (Übertragung von Insektenbefall, Infektionen mit Pilz- und anderen Krankheiten) ausgeführt werden. Bei forstlichen Eingriffen ist der örtliche Forstdienst beratend beizuziehen.

³ Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen können für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt werden. Für den Privatwald kann der Gemeinderat nach Rücksprache mit der dafür zuständigen kantonalen Behörde ein Nutzungsreglement erlassen.

§ 23 Besondere Waldgebiete (Standorte)

Besondere
Waldgebiete
(Standorte)

Die Nutzungsbestimmungen über die besonderen Waldgebiete (Standorte) werden im Waldbetriebsplan festgelegt:

- Erhaltung und Förderung der naturgemässen Baumartenzusammensetzung
- Belassen eines angemessenen Totholzanteils und von Spechtbäumen

3.5 Schutzobjekte

§ 24 Hecken / Weiher

Hecken / Weiher

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) und Weiher sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen:

Hecken, Feld- und Ufergehölze	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	grüne Heckensignatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden / verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Das Abbrennen oder chemische Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt - Rodung nur mit Bewilligung des Gemeinderates möglich; Ersatz an geeigneter Stelle gilt als Voraussetzung - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Keine Beweidung - Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens - Die von der Hecke beanspruchte Fläche kann entsprechend der festgelegten Zone (Grundnutzung) bei der Berechnung der AZ als Grundstücksfläche angerechnet werden.

<i>Weiher, Tümpel</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
Weiher im Gebiet Linde 2 Weiher im Gebiet Chalthebrunne	blaue WeiherSignatur	- Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes von Amphibien, Libellen und anderen gefährdeten Wasserlebewesen	- Das Einfangen, Entnehmen und Aussetzen von Tieren und die fischereiliche Nutzung sind nicht gestattet - Die Verlandung der Wasseroberfläche ist periodisch und abschnittsweise im Herbst / Winter durch Entfernen der Wasservegetation aufzuhalten

§ 25 Waldränder

Waldränder

¹ Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen

² Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist der Waldrand zu schonen. Bei Umbruch und Düngeraus-
trag ist ein Abstand von 3 m zum Strauchsaum freizuhalten.

§ 26 Hochstammobstbäume

Hochstamm- obstbäume

Hochstammobstbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

§ 27 Kulturobjekte

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Es sind dies:

- Bauten unter kantonalem Schutz
- Bauten unter kommunalem Schutz
- Ruine Thiersteinberg
- Alte Wegkreuze
 - . Chornberg-Ebene
 - . Chornbergstrasse
 - . Chorndlete

§ 28 Bauten unter kommunalem Schutz

Bauten unter kommunalem Schutz

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Bauten unter kommunalem Schutz sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4 DEFINITIONEN

§ 29 Gewerbe

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 sie aus dem Wohnen entstehen.

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

§ 30 Abstand gegenüber Kulturland

Abstand gegenüber
Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m. Dieser kann in Ausnahmefällen auf 2 m reduziert werden.

§ 31 Einfriedigungen / Stützmauern

Einfriedigungen

¹ Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Terrain aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

² Einfriedigungen bis 1 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Höhere Einfriedigungen haben einen Grenzabstand von 60 cm aufzuweisen, dürfen aber mit der Zustimmung des Nachbarn an oder auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebiets gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

Stützmauern

³ Stützmauern sind auf eine Höhe von 1.80 m zu beschränken. Höhere Stützmauern sind abgestuft auszuführen. Der Rücksprung hat mind. 1 m zu betragen.

⁴ Stützmauern bis 1 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebiets und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung, soweit notwendig mit einem Schutzgeländer, zu versehen.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32 Hochwassergefährdetes Gebiet

Hochwasserge-
fährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt für diesen Standort die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. In der Regel sind sie auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überflutungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

§ 33 Benützung von Privateigentum

Benützung
von Privateigentum

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

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

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

Energiespar-
massnahmen

§ 35 *Energiesparmassnahmen*

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

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

³ Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

Ausrichtung
der Wohnungen

§ 36 *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.

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume,
Balkone

§ 37 *Raummasse, Nebenräume, Balkone*

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² 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 /: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 5 m²
Keller für jedes weitere Zimmer 2 m² zusätzlich

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

³ In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 39 Velos, Kinderwagen

Velos, Kinderwagen

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

§ 40 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielfläche gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

² 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 Sicherheit im öffentlichen Raum

*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 von Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² 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 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 43 *Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen*

Antennen /
Parabolspiegel /
Solaranlagen

¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.

§ 44 *Aussenraum- und Umgebungsgestaltung*

Aussenraum- und Um-
gebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 45 *Materialablagerungen*

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WG3 und G bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

§ 46 Einwirkungen

Einwirkungen

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

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

³ 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

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

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 48 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 49 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 50 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 51 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bauordnung vom 4. Dezember 1992
- die Nutzungsordnung Kulturland vom 4. Dezember 1992

Auftragsnummer	05.01.009 / Beschlussfassung / Genehmigung
Projektleitung Verfassung	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum Druckdatum / -initialen	September 2009 Kontrolle  01.09.2009 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Gipf-Oberfrick\01\09\Planung\Gipf-Oberfrick_BNO_Beschlussfassung_Genehmigung.doc