

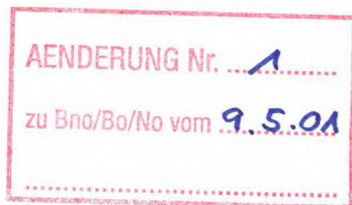


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Ergänzung § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Vorprüfungsbericht:

8. Februar 2008

Öffentliche Mitwirkung und öffentliche Auflage:

18. Februar - 18. März 2008

Beschluss von der Gemeindeversammlung:

5. Juni 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. November 2008

Der Staatsschreiber:

Bisherige Fassung:

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA*

§ 11

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale ist im Bauzonensplan eingetragen.

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

Neue Fassung:

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA*

§ 11

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale ist im Bauzonensplan eingetragen.

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

³ Die Zone ÖBA Oberfeld/Muhenstrasse ist für das Erstellen eines Betriebsstützpunkts der regionalen Feuerwehr bestimmt. Wird mit dem Bau nicht innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Umzonung begonnen, ist das Areal im Rahmen der nächstfolgenden Zonenplanrevision einer neuen, aufgrund der dannzumaligen Umstände geeigneten Nutzungszone zuzuweisen

⁴ Innerhalb der Zone ÖBA Oberfeld/Muhenstrasse sind keine Wohnräume zulässig. Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume sind an der von der Nationalstrasse A1/Suhrentalstrasse abgewandten Gebäudeseite (Nordwestfassade) anzuordnen. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster auf der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite verfügen.

⁵ Innerhalb der Zone ÖBA Oberfeld/Muhenstrasse gilt für feste Arbeitsplätze mit einer Arbeitszeit von mehr als 20 Stunden pro Woche ein Mindestabstand von 50 m ab der Achse der 220 kV-Hochspannungsleitung.



GEMEINDE
OBERENTFELDEN



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr. ...1.....

vom 19.11.08

Vorprüfungsbericht vom:

28. Januar 2000

Öffentliche Auflage vom:

14. Februar bis 14. März 2000

Beschluss Gemeindeversammlung: 29. November 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. Mai 2001

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3

2. Raumplanung

§ 3	Kommunale Pläne, Inventare	3
§ 4	Verdichtung und Siedlungserneuerung	3
§ 5	Sondernutzungsplanung	4

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6	Bauzonen	4
§ 7	Wohnzonen W2 und W3	5
§ 8	Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4	5
§ 9	Zentrumszone Z	6
§ 10	Industriezone	6
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	7
§ 12	Pflanzgartenzone PG	7

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 13	Landwirtschaftszone L	7
§ 14	Bauten in der Landwirtschaftszone	7
§ 15	Golfplatzzone GP	8

3.3 Schutzzonen

§ 16	Naturschutzzone	8
§ 17	Naturschutzzone Wald	8
§ 18	Uferschutzzone	9

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19	Landschaftsschutzzone	9
§ 20	Weilerzone	10

3.4 Schutzobjekte

§ 21	Naturobjekte, Weiher und Tümpel, Uferschutzstreifen, Bachläufe im Wald, Hecken, Einzelbäume, Hochstammobstgärten, Waldränder	10
§ 22	Kulturobjekte	12
§ 23	Archäologische Interessegebiete	12

4. Definitionen

§ 24	Gewerbe	12
§ 25	Bruttogeschossfläche	12
§ 26	Mehrlängenzuschlag	13
§ 27	Grenzabstand	13
§ 28	Gebäudeabstand	13
§ 29	Abgrabungen	13

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 30	Benennung, Übernahme von Privatstrassen, Benützung von Privateigentum	13
------	---	----

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31	Allgemeine Anforderungen	14
§ 32	Energiesparmassnahmen	14
§ 33	Ausrichtung der Wohnungen	14
§ 34	Raumhöhen, Fensterflächen, Abstellräume, Balkone, Entsorgung, Velos	14
§ 35	Spielplätze	15
§ 36	Reduktion Parkplätze, Etappierung Bewilligung, Abstellflächen für Fahrräder	15
§ 37	Arealüberbauungen	15

6. Schutzvorschriften

§ 38	Ortsbildgestaltung	16
§ 39	Umgebungsgestaltung	16
§ 40	Einwirkungen	17

7. Vollzug und Verfahren

§ 41	Zuständigkeit, vereinfachtes Verfahren	17
§ 42	Gebührenreglement, Richtlinien zum Vollzug Naturschutz	17

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 43	Aufhebung bisherigen Rechts	18
------	-----------------------------	----

Anhang 1: Liste der Kulturobjekte	19
--	-----------

1. Geltungsbereich

§ 1

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.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

² Hinweise auf das übergeordnete Recht finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Der Gemeinderat kann weitere Grundlagen- und Richtpläne zur Festlegung der längerfristigen Ziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümerverbindlich.

Inventare

³ Natur- und Landschaftsinventare haben ebenfalls keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, wenn Interessen des Natur- oder Landschaftsschutzes berührt sind.

§ 4

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

§ 5

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen oder sinnvoll abgegrenzte Teilgebiete davon dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W 2	0.45	7.00 m	4.00 m	6.00 m		II (III)	§ 7
Wohnzone W 3	0.60	9.50 m	5.00 m	7.00 m	15.00 m	II (III)	§ 7
Wohn- und Gewerbezone WG 3	0.65	9.50 m / 10.50 m*	5.00 m	7.00 m	15.00 m	III	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG 4	0.80	12.00 m / 13.00 m*	6.00 m	8.00 m	15.00 m	III	§ 8
Zentrumszone Z		13.00 m**	***	***		III	§ 9
Industriezone I		20.00 m**	***			IV	§ 10
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA		***	***	***		II/III	§ 11
Pflanzgartenzone PG							§ 12

* 10.50 m resp. 13.00 m bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses

** Richtwert

*** Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der spezifischen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

³ In Zweifelsfällen, insbesondere im Fall von Zonen ohne umfassende Massvorschriften, wird Bauherren und Projektverfassern empfohlen, vor dem Ausarbeiten eines definitiven Bauprojektes mit der Bauverwaltung zwecks Abklärung der Randbedingungen Kontakt aufzunehmen.

§ 7

Wohnzonen
W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhausbauten sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Gebäudelängen über 30 m sind nur im Rahmen einer Arealüberbauung zulässig.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

⁴ Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung, in allen übrigen Bereichen der Wohnzonen die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 8

Wohn- und Gewerbe-
bezonen WG 3 und
WG 4

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 3 und WG 4 sind für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. solche für Kultur, Sport und Freizeit sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind grössere Verkaufsläden, Fachmärkte und Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1'500 m².

² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Der grosse Grenzabstand ist nur bei Gebäuden resp. Gebäudeteilen mit Wohnnutzung einzuhalten.

⁴ Oberirdische Verkehrsanlagen und Abstellflächen für Fahrzeuge oder Material sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

⁵ Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

⁶ Innerhalb des strichpunktierten Bereiches zwischen Suhre und Muhenstrasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 22.00 m zulässig.

§ 9

Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone Z ist für Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere solche mit einer öffentlichen Funktion oder grösserem Publikumsverkehr, bestimmt.

² Über die zulässigen Gebäudemasse, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der beteiligten privaten und öffentlichen Interessen. Er achtet dabei insbesondere auf eine attraktive Zentrumsgestaltung und eine angemessene bauliche Rücksichtnahme im Umfeld geschützter Kulturobjekte. Die Strassen- und Gewässerabstände werden mittels differenzierter Baulinien im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgelegt.

³ Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 10

Industriezone I

¹ Die Industriezone I ist für gewerbliche und industrielle Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. In Ergänzung zu den Bestimmungen betreffend Fachmärkte und Einkaufszentren im kantonalen Richtplan sind innerhalb der Industriezone an der Köllicherstrasse Nettoladenflächen für Güter des aperiodischen Bedarfs bis maximal 10'000 m² zulässig.

² Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entsprechenden Standort angewiesen sind.

³ Über die zulässigen Gebäudehöhen und -längen, Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung, Dachform und Begrünung, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn-/Gewerbebezonen gilt für Bauten bis 8.00 m Höhe ein Grenzabstand von 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als ökologisch wertvolle Freifläche zu gestalten.

⁵ Es ist eine Grünflächenziffer von minimal 5 % einzuhalten.

⁶ Innerhalb des schraffierten Bereiches der Industriezone sind lärmempfindliche Nutzungen nur dann zulässig, wenn vor den Fenstern der entsprechenden Räume die Lärmimmissionen mindestens 10 dBA tiefer liegen als an der Bauzonengrenze entlang der Kantonsstrasse K 108.

⁷ Im Interesse eines wirksamen Lärmschutzes für dahinterliegende Wohngebiete kann der Gemeinderat in den Industriezonen entlang der Nationalstrasse A 1 und den Kantonsstrassen ergänzende Auflagen bezüglich der Stellung der Bauten und weiteren Lärmschutzmassnahmen machen.

§ 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. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale ist im Bauzonenplan eingetragen.

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

§ 12

Pflanzgartenzone PG Die Pflanzgartenzone dient der Anlage von Pflanzgärten. Der Gemeinderat regelt die Nutzung und die zulässigen Bauten in einem Reglement.

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 13

Landwirtschaftszone L

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

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

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

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Golfplatzzone GP

¹ Die Golfplatzzone GP dient der Anlage eines Golfplatzes. Als Grundlage ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Zulässig sind Terrainveränderungen bis maximal 1.50 m Differenz zum gewachsenen Terrain, befestigte Wege und Plätze, unterirdische Bewässerungs- und Drainageleitungen, Schutzzäune von in der Regel nicht mehr als 3 m Höhe sowie Beleuchtungseinrichtungen exkl. Flutlichtanlagen. Innerhalb des schraffierten Bereiches sind ausserdem einfache Schutzdächer bis maximal 80 m² Grundfläche und 3 m Höhe für den Golfbetrieb zulässig.

² Nutzung und Pflege der Anlage haben möglichst naturnah zu erfolgen. Zur Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sind standortgerechte Massnahmen zu realisieren. Für den Unterhalt und die Pflege ist vom Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Reglement zu erstellen.

³ Die öffentliche Benützung der im Verkehrsrichtplan festgehaltenen Fuss-, Rad- und Fahrwege im Gebiet Schürlifeld / Ankematt muss ohne Benützungseinschränkungen jederzeit gewährleistet sein.

⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans ist für den Fall der Aufgabe der Golfplatznutzung die Rückführung aller geeigneten Flächen in die landwirtschaftliche Nutzung auf Kosten der Betreiberin sicherzustellen.

3.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

² In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

³ In den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz regelt der Gemeinderat die Nutzung und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Schutzobjekte sowie die allenfalls zulässige Beweidung einzelner Flächen.

§ 17

Naturschutzzone Wald

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

² Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Flächen beinhalten Waldbestände, die sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht und durch eine besondere Bestandesstruktur auszeichnen. Die entsprechenden Bereiche mit verschiedenen Baumarten, Bachläufen und Feuchtstandorten sind in ihrer heutigen Form zu erhalten.

³ Die mit „R“ bezeichnete Fläche beim „Hundsruggegrabe“ ist in ein Waldreservat zu überführen. Vorerst sind die Bestände in einen Naturwald mit standortheimischen Laubholzarten umzuwandeln. Im Endzustand sind forstliche Eingriffe nur zur Abwehr von Schäden (Übertragung von Insektenbefall, Infektionen mit Pilz- und anderen Krankheiten usw.) zulässig.

§ 18

Uferschutzzone

¹ In der Uferschutzzone ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes, des Bachbettes und der Uferbestockung zu erhalten oder herbeizuführen. Detaillierte Nutzungsbestimmungen und -beschränkungen sind in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz festgehalten.

² Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind öffentliche Fusswege bis max. 1.80 m Breite, unterirdische Leitungen für die öffentliche Infrastruktur, bewilligte Einleitungen von Oberflächenwasser und bauliche Massnahmen, welche der Sicherheit oder dem Unterhalt des Gewässers dienen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

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

§ 20

Weilerzonen

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der beiden Weiler „Berg“ und „Wallenland“ unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in den nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² 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. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten zu Lasten der Gesuchsteller einholen.

³ Die Bauten innerhalb der Weilerzone dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Der Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden ist innerhalb des bestehenden Volumens zulässig, sofern sie nicht als kommunale Kulturobjekte bezeichnet sind.

⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. einem Garageplatz pro Wohneinheit in den bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden können.

⁶ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

⁷ Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist die Erstellung zusätzlicher Neubauten möglich, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

⁸ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.

⁹ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes resp. der Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.

3.6. Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte, Allgemeines

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

Weiher und Tümpel	² Die im Kulturlandplan bezeichneten Weiher und Tümpel und deren unmittelbare Umgebung sind als Lebensräume schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und mittels geeigneter Massnahmen aufzuwerten (Flachwasserbereiche, standortgemässe Bestockung, Erhöhung des Strauchanteils). Alle Tätigkeiten, Vorkehren und Einrichtungen, welche dem Schutzzweck zuwiderlaufen, wie z.B. das Aussetzen von Fischen oder das Befahren der Wasserflächen, sind verboten.
Uferschutzstreifen	³ Der im Kulturlandplan symbolisch dargestellte Uferschutzstreifen umfasst beidseits der bezeichneten Gewässer einen Bereich von je 3.00 m ab Uferlinie resp. Grenze der Bachparzelle. Es ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes, des Bachbettes und der Uferbestockung zu erhalten resp. herbeizuführen. Mit Ausnahme bewilligter Einleitungen sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt des Gewässers oder der Uferschutzzone dienen. Die Uferbestockung darf zur Pflege zurückgeschnitten, nicht aber ersatzlos beseitigt werden.
Bachläufe im Wald	⁴ Die mit einem Symbol bezeichneten Bachläufe im Wald sind bezüglich ihres Verlaufs im Terrain, der Topografie des näheren Umfeldes und der bachbegleitenden Vegetation in ihrem Zustand zu erhalten resp. bezüglich der Vegetation nach Möglichkeit noch aufzuwerten.
Hecken	⁵ Die bezeichneten Hecken, Gebüschgruppen und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Zu diesem Zweck darf im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Der Schutz umfasst nebst der bestockten Fläche einen allseitig vorgelagerten Krautsaum von 3 m. Innerhalb dieses Bereichs sind Massnahmen, welche das Schutzobjekt beeinträchtigen (insbesondere Düngen und Verwendung von chemischen Vertilgungsmitteln) verboten. Eine aus zwingenden Gründen erforderliche Rodung darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates erfolgen. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.
Einzelbäume	⁶ Die bezeichneten, markanten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.
Hochstamm-Obstgärten	⁷ Die wenigen verbliebenen Hochstamm-Obstgärten prägen das Landschaftsbild wesentlich mit. Die entsprechenden Bestände sind zu erhalten, abgehende Bäume zu ersetzen. Die Gemeinde leistet im Rahmen des Naturschutzbudgets Beiträge an den Unterhalt und allfällige Neuanpflanzungen.
Waldränder	⁸ Die bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen und unter der Voraussetzung möglich, dass der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

§ 22

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Für Renovationen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

³ Das Erdwerk am Fuchsrain und der ehemalige Steinbruch oberhalb Chli-Ebni sind vor jeglicher Veränderung zu schützen. Aufschüttungen oder sonstige Terrainveränderungen dürfen nicht vorgenommen werden.

§ 23

Archäologische Interessegebiete

Die archäologischen Interessegebiete bezeichnen die Bereiche mit den bis heute bekannten archäologischen Fundstellen. Sie werden im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten im Bereich der archäologischen Interessegebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

4. Definitionen

§ 24

Gewerbe

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

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.

§ 25

Bruttogeschosfläche

Als Ausnützungszuschlag gemäss § 9 ABauV müssen folgende Elemente nicht in die BGF-Berechnung einbezogen werden:

- Räume in Attika- oder Dachgeschossen. Bei letzteren darf die Kniestockhöhe von 1.20 m auf mindestens 2/3 der anrechenbaren Fassadenlänge nicht überschritten werden.
- Bastel- und Hobbyräume in Untergeschossen.

§ 26

Mehrlängen-
zuschlag

Wird die in § 6 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

§ 27

Grenzabstand

¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine schriftliche, mit dem Baugesuch einzureichende Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Abstand kann durch privatrechtliche Vereinbarungen weder reduziert noch aufgehoben werden.

§ 28

Gebäudeabstand

¹ Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht gewährleistet sind.

² Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsbaulichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

§ 29

Abgrabungen

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden.

5. Bauvorschriften**5.1 Baureife, Erschliessung****§ 30**

Benennung

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

Übernahme von
Privatstrassen

² Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel einem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.

Benützung von Privateigentum

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

Allgemeine Anforderungen

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

² Sofern erforderlich, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 32

Energiesparmassnahmen

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

§ 33

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 nicht gestattet.

§ 34

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:

Raumhöhen

- Vollgeschoss min. 2.40 m
- Dachgeschoss min. 2.30 m auf 1/3 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m

Fensterflächen

Min. 1/10 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m, wenigstens aber 0.80 m². Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.

- Abstellräume,
Balkone und
Entsorgung
- ² Projekte, welche bezüglich Abstellräumen, Balkonen und Vorkehrungen für die Entsorgung des Hauskehrichts offensichtlich unzweckmässige Lösungen aufweisen, werden nicht bewilligt resp. zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- Velos, Kinderwagen
- ³ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 35

- Spielplätze
- ¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.
- ² Bei Arealüberbauungen ist ein gut zugänglicher und ausreichend natürlich belichteter Gemeinschaftsraum von mindestens 25 m² Nettofläche zu schaffen.

§ 36

- Reduktion
Parkplätze
- ¹ Im Rahmen eines Parkierungskonzeptes kann die Anzahl der erforderlichen Pflichtparkplätze in bestimmten Gebieten reduziert resp. deren Bau ganz oder teilweise untersagt werden.
- Etappierte
Bewilligung
- ² Bei Parkieranlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt.
- Abstellflächen für
Fahrräder
- ³ Zum Abstellen von Fahrrädern ist bei Wohnbauten 1/2 Abstellfeld pro Zimmer, bei Arbeitsplätzen ein Feld pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen. Bei allen anderen Nutzungen sind die einschlägigen VSS-Normen massgebend.

§ 37

- Arealüberbauungen
- ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, WG3 und WG4 zulässig. Sie erfordern in der Zone W2 eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m², in allen übrigen Zonen eine solche von 3'000 m².

² In der Zone W2 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 2.50 m (ein Geschoss) überschritten werden. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Diese sind um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern, wenn die zonengemässe Gebäudehöhe überschritten wird.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnutzungsziffern:

- W2: 0.60	- WG3: 0.80
- W3: 0.75	- WG4: 0.95

⁴ Es ist anzustreben, 2/3 der erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner in unterirdischen Sammelgaragen zu platzieren.

6. Schutzvorschriften

§ 38

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Form, (Staffelung und) Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

² Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

³ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 39

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. 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 Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte usw. aufweisen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 40

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

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 usw.

³ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

7. Vollzug und Verfahren**§ 41**

Zuständigkeit

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

Vereinfachtes
Verfahren

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren an die Bauverwaltung delegieren, wenn weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berührt werden. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 42

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem kommunalen Gebührenreglement.

Richtlinien zum Voll-
zug Naturschutz

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 43

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung und der Bauzonenplan vom 11. März 1977 inkl. Änderungen vom 14. Dezember 1990 und 13. Dezember 1991 sowie die Nutzungsordnung Kulturland und der Kulturlandplan vom 8. Dezember 1989 aufgehoben.

Anhang 1: Liste der Kulturobjekte

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

- 1 Reformierte Pfarrkirche 1864 / 66, Suhrerstrasse
- 2 Ehemalige Mühle, 1594 / 18. Jh., Schönenwerderstrasse 4
- 3 Holzspeicher, 18. Jh., Schönenwerderstrasse 4
- 4 Ehemalige Untervogtei, 1778, Suhrerstrasse 16
- 5 Tavernenschild am Gasthaus "Zum Engel", 18. Jh., Dorfstrasse 3
- 6 Walther-Haus, 1811 / 15, Köllikerstrasse 34

Kommunale Kulturobjekte (§ 22 BNO)

- 11 Gasthaus "Zum Engel" mit Scheune und Saal, 17. / 19. Jh., Dorfstrasse 3
- 12 Ehemaliges Gasthaus "Zum Engel", 17. Jh., Dorfstrasse 14
- 13 Ehemaliges Schul- und Gemeindehaus, 1831, Aarauerstrasse 13
- 14 Turnhalle "Dorf", 1906, Turnhallenweg 1
- 15 Schmiede, frühes 19. Jh. (?), Aarauerstrasse 6
- 17 Bauernhaus, 1822, Bergstrasse 35
- 18 Ehemaliges Fabrikgebäude, 1834, Muhenstrasse 50 (Kopfbau Ost)
- 19 Sodbrunnen, Sagigut
- 20 Schulhaus "Dorf", 1905 / 1906, Aarauerstrasse
- 21 Restaurant "Freihof", um 1890 / 1900, Dorfstrasse 2
- 23 3 Glocken des ehemaligen Geläuts der Pfarrkirche, 1639 / 1696, Bahnhofstrasse
- 24 Wohnhaus, 1755, mit Brunnen, Suhrgasse 14
- 25 Bauernhaus (Hochstudhaus), 17. Jh. (?), Wallenlandstrasse 17
- 26 Bauernhaus (Hochstudhaus), 17. Jh. (?), Wallenlandstrasse 25
- 27 Bauernhaus (Hochstudhaus), 18. Jh. (?), Wallenlandstrasse 27
- 28 Bauernhaus, um 1800, Suhrgasse 2
- 29 Erdwerk Fuchsrain
- 30 Hohlweg Fuchsrain
- 31 Hohlweg oberhalb Chli-Ebni
- 32 Ehemaliger Steinbruch oberhalb Chli-Ebni
- 33 Hohlweg „Holgass“
- 34 Ehemaliger Steinbruch Königsacher
- 35 Hohlweg „Vogelsang“
- 36-48 Grenzsteine