



GEMEINDE UNTERENTFELDEN

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



Mitwirkung und
Oeffentliche Auflage vom 3. März 1997 bis 4. April 1997

Beschlossen von der Gemeinde-
versammlung vom 2. Juni 1997

GEMEINDERAT UNTERENTFELDEN
Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 2. Dezember 1997

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

ÄNDERUNG Nr.1.....
vom 25.10.06



Bau- und Nutzungsordnung

REGLEMBAU

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 auf den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Uebergeordnetes Recht

- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2500 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

Erschliessungs- oder Gestaltungsplan

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

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone	W2	0.50	7.00 m	11.00 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 6
Wohnzone	W3	0.70	10.00 m	14.00 m	5.00 m	8.00 m	II	§ 6
Wohn- und Gewerbezone	WG3	0.80	10.00 m	14.00 m	5.00 m	8.00 m	III	§ 7
Kernzone	KN	0.90	13.00 m	17.00 m	6.00 m		III	§ 7
Gewerbezone	Ge	–	13.00 m	17.00 m	1 / 2 der Gebäudehöhe, mind. 5.00 m		IV	§ 8
Industriezone	I	–	20.00 m	20.00 m			IV	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	–	siehe § 10,2				II	§ 10

² Innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe ist die Anzahl und die Höhe der Geschosse unter Vorbehalt von § 30 frei.

³ In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten der Wohnzone W2 und W3 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen zugelassen.

§ 6

Wohnzonen W2, W3

Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 7

Kernzone KN
Wohn- und Gewerbezone WG3

Die Kernzone KN und die Wohn- und Gewerbezone WG3 sind für Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe und Wohnungen bestimmt.

§ 8

Gewerbezone Ge

¹ Die Gewerbezone ist für Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

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

³ Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Ein hochstämmiger Baum kann als 10 m² Grünfläche angerechnet werden.

§ 9

Industriezone I

- ¹ Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche bis 6'000 m² sind zulässig.
- ² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ³ Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Ein hochstämmiger Baum kann als 10 m² Grünfläche angerechnet werden.

§ 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Der Grenzabstand richtet sich nach § 5.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 11

Landwirtschaftszone

- 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 richten 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 landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.

§ 12

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 gut ins Landschaftsbild einzufügen.
- ² Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 13

Naturschutzzone im Kulturland

- ¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Düngungen, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

- Lättweiher
- Haselmatt

§ 14

Zone "Unteri Quellmatte"
(Parz. 407)

Die im Plan bezeichnete Zone wird als Erweiterung der traditionellen Kulturlandschaft Brüelmatt mit Elementen wie Glatthaferwiesen, Feldhecken, Nassstandorten, Kopfweiden und Hochstammobstbäumen aufgewertet. Die landwirtschaftliche Nutzung von Heuwiese (ohne Düngung) und Obstbäumen ist gestattet.

§ 15

Uferschutzzone

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone erfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von 3 m ab Rand der bestehenden Uferbestockung. Der Streifen kann als Heuwiese genutzt werden. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, sowie weitere Veränderungen.

² In der Uferschutzzone ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes und des Bachbettes zu erhalten oder herbeizuführen. Bauten, Anlagen, sowie Terrainveränderungen, die nicht dem Schutz oder Unterhalt der Uferschutzzone inkl. Bachunterhalt dienen, sind ausnahmsweise zulässig.

§ 16

Naturschutzzone im Wald

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan durch Schraffur hervorgehobenen Waldbestände dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

§ 17

Waldränder

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

§ 18

Hecken, Feld- und
Ufergehölz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölz sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

² Sie dürfen nicht gerodet werden, können aber periodisch ausgelichtet werden. Ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden.

³ Eine Beseitigung kann ausnahmsweise bewilligt werden. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung ist ein gleichwertiger Ersatz.

§ 19

Hochstamm- Obstbe-
stände

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mit-
geprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind nach
Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neuanpflanzungen.

§ 20

Schutzobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 4 auf-
gelisteten Schutzobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturge-
schichtlichem oder symbolischen Wert und dürfen nicht beseitigt werden.

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 21

Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient
der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätz-
lich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen
sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen)
ausnahmsweise zulässig.
- ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11.
- ³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände,
Fahrradbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige
Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie
auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen
Interessen entgegen stehen.

4. Definitionen

§ 22

Gewerbe

- ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe
mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine
erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen
entstehen.
- ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen her-
kömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Ar-
beits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftre-
ten.
- ³ Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen und solche, die ein hohes Mass
an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 23

Abstand gegenüber dem
Kulturland

- ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine
Grenzabstand einzuhalten.
- ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 24

Ungleichverteilung der
Grenzabstände

- ¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch
schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.
- ² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 25

Arealüberbauungen Die minimale Arealgrösse muss 2'000 m² betragen.

5. Bauvorschriften

5.1 Strassen, öffentliche Anlagen

§ 26

- | | |
|------------------------------|---|
| Benennung | ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates. |
| Benützung von Privateigentum | ² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen. |
| Abstände | ³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen. |
| Hydranten / Schieber | ⁵ Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. |
| Vermessungszeichen | ⁶ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 des Schweiz. Strafgesetzbuches). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Ueberdeckung solcher Zeichen, so ist dem Gemeinderat vorgängig zuhanden des Nachfühungsgeometers schriftlich Mitteilung zu machen. |

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 27

- | | |
|--------------------------|---|
| Allgemeine Anforderungen | ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, 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. |
|--------------------------|---|

§ 28

- | | |
|-----------------------|---|
| Energiesparmassnahmen | Ausserwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden. |
|-----------------------|---|

5.3 Wohnhygiene

§ 29

- | | |
|---------------------------|---|
| 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. |
|---------------------------|---|

§ 30

Raummasse

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
 - Vollgeschoss
- mind. 2.30 m

Fenstergrössen

- Fensterfläche
- 1/10 der Bodenfläche

5.4 Ausstattung

§ 31

Zufahrten Garagen,
Abstellplätze

Zufahrten dürfen auf eine Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% und im übrigen 15% Neigung aufweisen. Ueber die Neigung von Rampen im Innern von Gebäuden entscheidet der Gemeinderat.

§ 32

Velos, Kinderwagen

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

§ 33

Spielplätze

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

§ 34

Container

Bei Mehrfamilienhäusern sind für die getrennte Abfallentsorgung gegen Einsicht geschützte Containerplätze zu schaffen.

6. Schutzvorschriften**6.1 Ortsbildschutz**

§ 35

Ortsbildschutz

ⁱ 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 andere Weise vermieden werden kann.

§ 36

Aussenraumgestaltung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch und geomorphologisch 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.

6.2 Umweltschutz

§ 37

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 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

§ 38

Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionalen Stellen beiziehen.
- ² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung bzw. Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
- ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 39

Gebührentarif

Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten richten sich nach dem Gebührentarif im Anhang 5.

§ 40

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. (Reglement über die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und der Schutzobjekte).

8. Schluss- und Uebergangsbestimmung

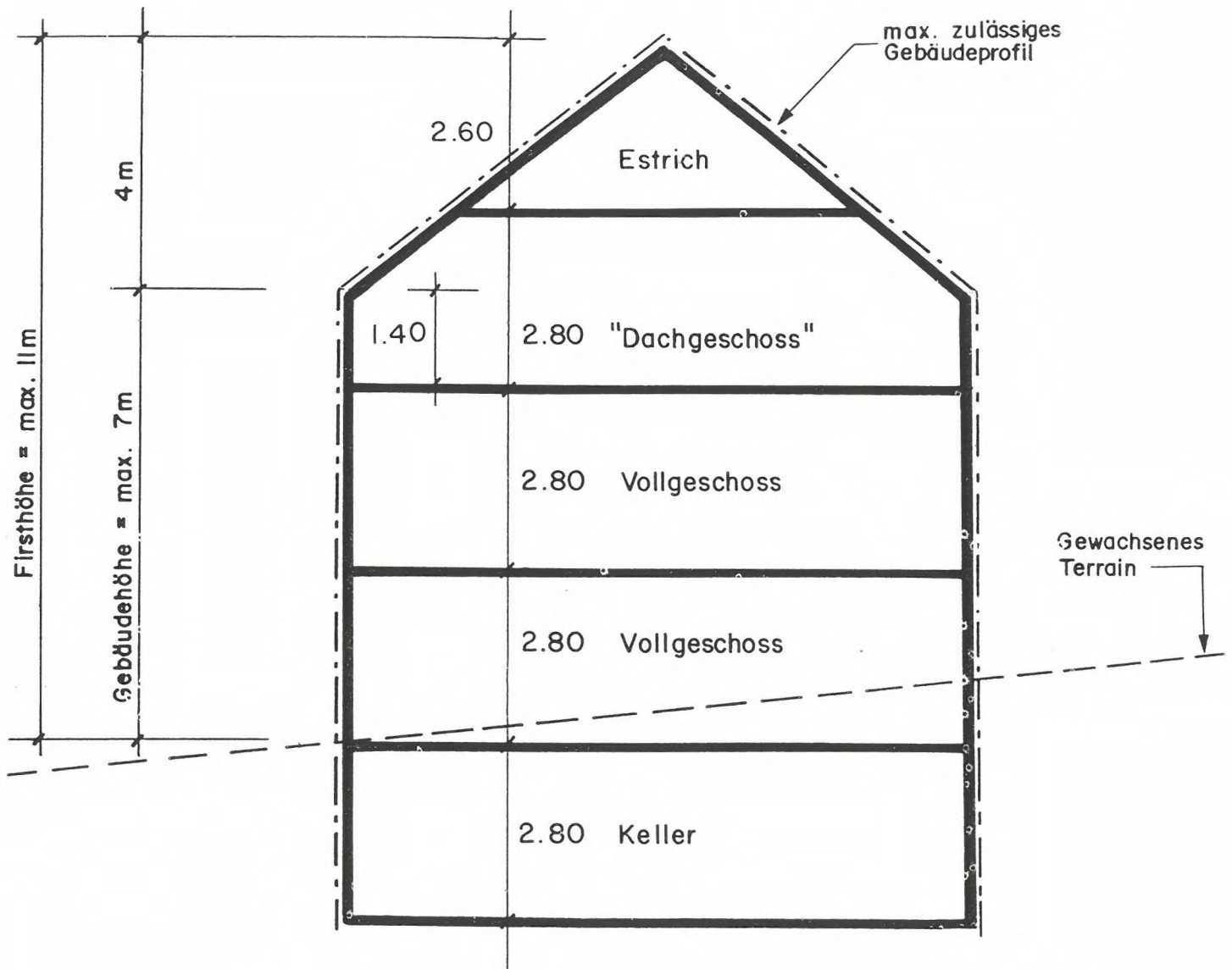
§ 41

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung vom 27. November 1990
- b) die Nutzungsordnung vom 30. Mai 1995

Max. zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W 2 und mögliche Verteilung und Anordnung der Geschosse

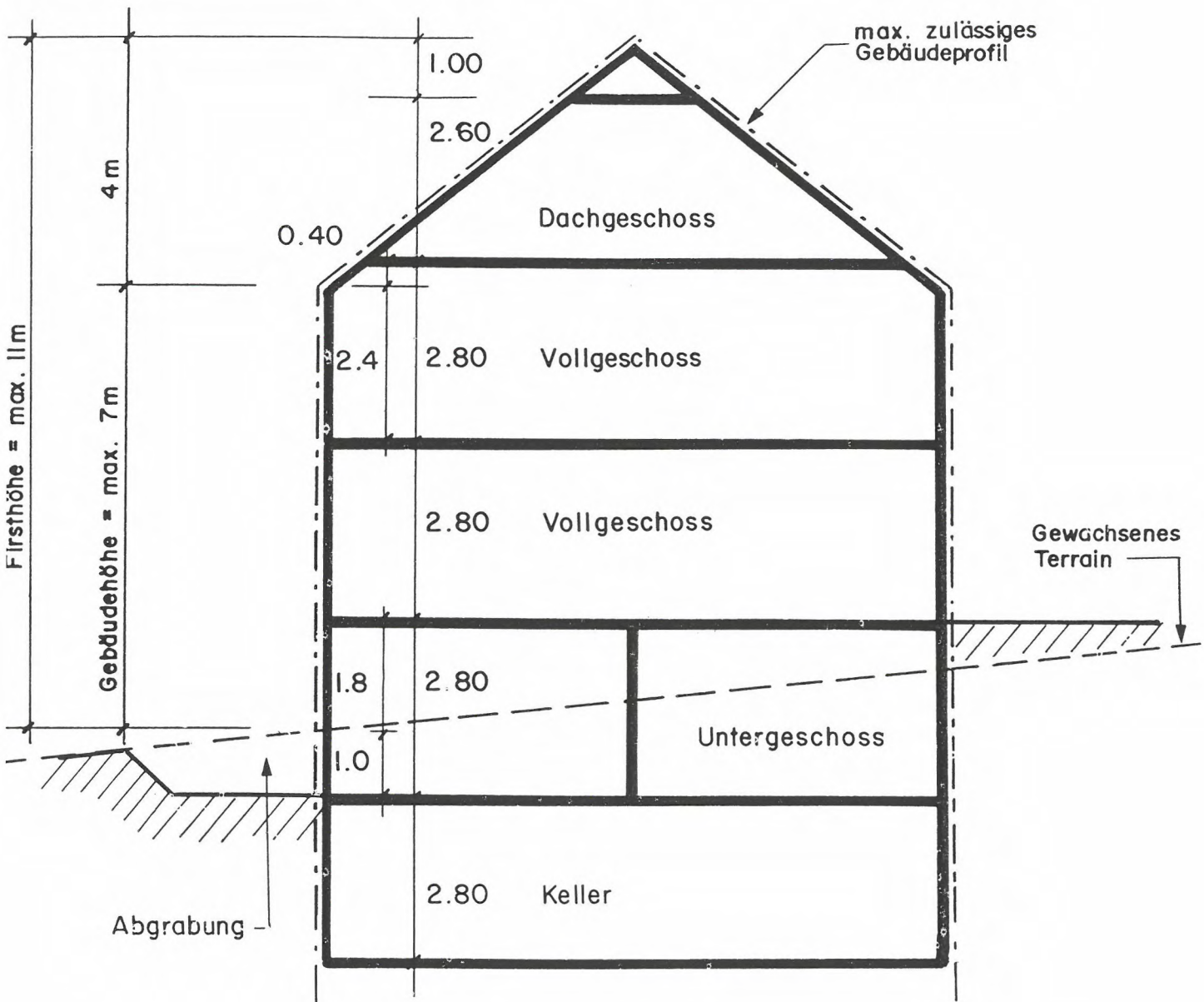


Variante A:

- 2 Vollgeschosse
- 1 "Dachgeschoss" mit 1.40m Kniestock
- Estrich
- Keller

Max. zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W 2 und
mögliche Verteilung und Anordnung der Geschosse

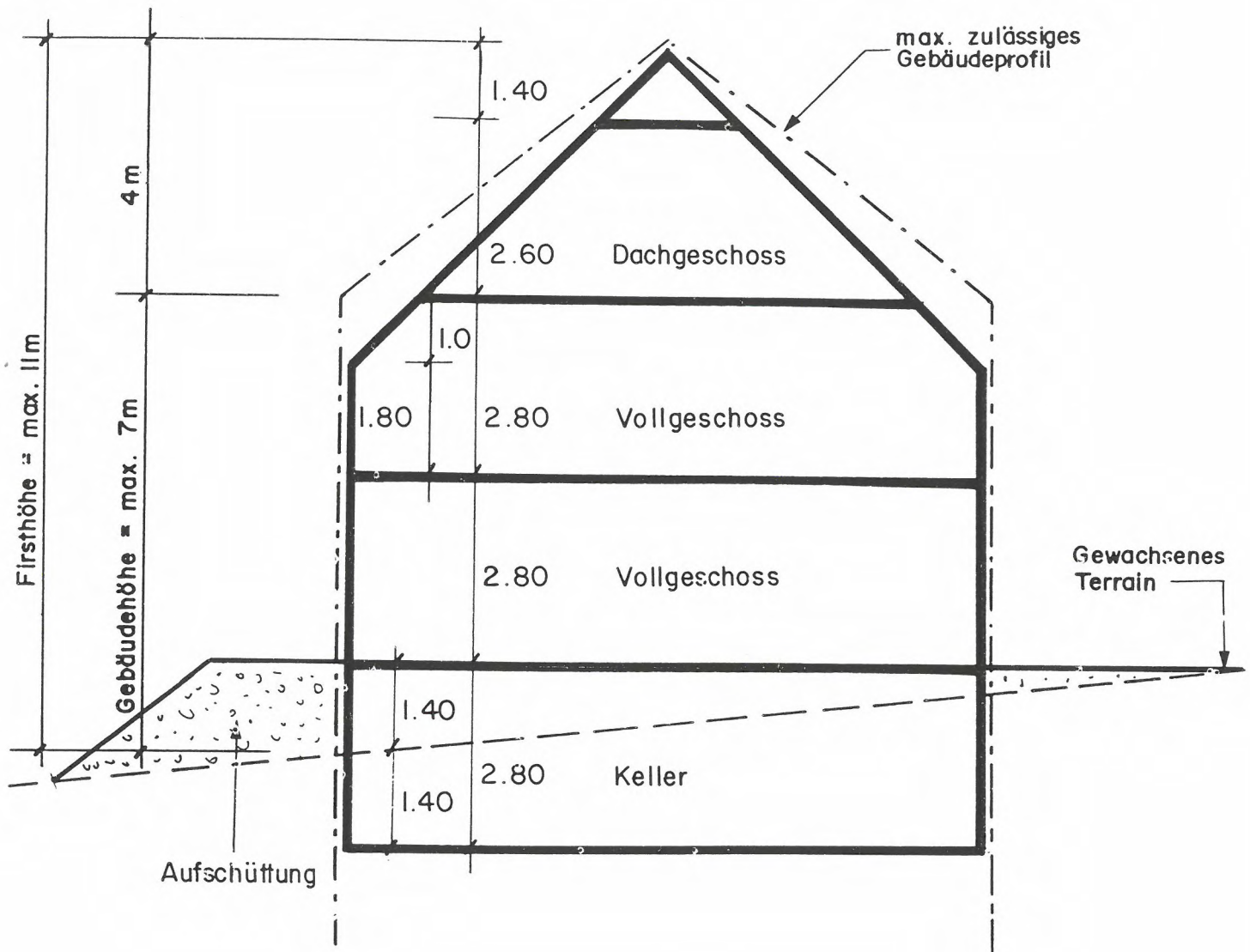
11



- Variante B:**
- 2 Vollgeschosse
 - 1 talseits freiliegendes Untergeschoss
 - 1 Dachgeschoss
 - 1 Keller

Max. zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W 2 und
mögliche Verteilung und Anordnung der Geschosse

12



- Variante C:**
- 2 Vollgeschosse
 - 1 Dachgeschoss, Dach mit 45°Neigung
 - 1 Kellergeschoss mit Aufschüttung

ANHANG 4

Verzeichnis der Schutzobjekte gemäss § 20

Verzeichnis der Schutzobjekte

(Genaue Beschreibung siehe Inventar der schützenswerten Gebiete und Einzelobjekte in Unterentfelden von Martin Bolliger, 25. Mai 1985)

Inv. Nr.	Objekttyp	Eigentümer	Bedeutung/Bemerkungen
--	Zone Unteri Quellmatte (Parz. 407)	Ortsbürgergemeinde Unterentfelden	Aufwertung der traditionellen Kulturlandschaft Brüelmatte
2	Einzelbaum, an der Suhre (Bachspitz)	Staat Aargau	Mächtige Silberweide
4	Bachlauf Talbächli	Staat Aargau	Bestockung fehlt
6	Naturstrassennetz Bereich Uerke / Suhre	Einwohnergemeinde Unterentfelden	Erhaltenswert
7	Steinödland, Einmündung Schifflibach in die Suhre	Staat Aargau	Lesesteinhaufen und Schlagflora
9	Trockenstandort am Damm Suhrentalstrasse	Staat Aargau	Magerflora und Zebraspinne
10	Sandsteinfels Hauptstrasse Distelberghöhe	Staat Aargau	Trockenfloraelemente
14	ehem. Kugelfang Weid	Ortsbürgergemeinde Unterentfelden	extensive Wiese mit Feuchtzone
15	Wildacker östlich Lättweiher	Ortsbürgergemeinde Unterentfelden	dient dem Wild
16	Lättweiher	Ernst Strasser, Kölliken	alter Weiher mit Zu- und Abfluss
---	Naturschutzzone Lättweiher	Ernst Strasser, Kölliken	Baumbestand und Sumpfflora
29	Einzelbaum, Suhre, Nähe Einmündung Schifflibach	Staat Aargau	morsche Silberweide für Insekten und Vögel
30	Naturschutzzone Haselmatt an Kantonsgrenze Solothurn	277: Huber Gustav, Eppenberg 278: Bürgergemeinde Schönenwerd	Waldlichtung / Feuchtwiese
32	Waldsaum untere Quellmatten	Ortsbürgergemeinde Aarau	Eichen und Hagenbuchen mit hohem Altholzanteil
33	Feuchtwald am Roggenhausenbach	Ortsbürgergemeinde Unterentfelden	Mit Sumpf und angrenzendem Bach

ANHANG 5

Gebührentarif

In Ausführung von § 39 der Bauordnung erlässt der Gemeinderat den folgenden Gebührentarif:

1. Für die Behandlung der Baugesuche, Plangenehmigung, Baukontrolle und für Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:
 - a) für Vorentscheide 0,5 o/oo der geschätzten Bausumme, im Minimum Fr. 100.--, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung;
 - b) bei Neu-, An-, Auf- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen 2 o/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, im Minimum Fr. 100.--.
2. Mehraufwendungen infolge mangelhafter Baugesuche, besonders aufwendiger Prüfungen, spezieller Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen, sowie Nichtbeachtung von Vorschriften werden nach Aufwand belastet.
3. Für die Prüfung, Genehmigung und Abnahme von Schutzraumprojekten durch den Ortsexperten wird eine nach der Grösse des Bauobjektes abgestufte Gebühr erhoben.

Diese Gebühren betragen:

- | | |
|---|------------|
| a) bei Projekten mit 1 bis 13 Schutzplätzen | Fr. 160.-- |
| b) bei Projekten mit 14 bis 50 Schutzplätzen | Fr. 240.-- |
| c) bei Projekten mit 51 bis 200 Schutzplätzen | Fr. 320.-- |
| d) für die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mängelbehebung nach der Abnahme pro Nachkontrolle | Fr. 100.-- |
4. Die Kosten für den Beizug von Fachleuten und die Ausfertigung von Fachgutachten sind durch den Bauherrn zu übernehmen.
 5. Für die Behandlung von Baugesuchen, die zurückgezogen oder nicht bewilligt werden, beträgt die Behandlungsgebühr $\frac{1}{2}$ der normalen Gebühr.
 6. Die Kosten für die Publikation der Baugesuche werden dem Bauherrn in Rechnung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	1
§ 2	Uebergeordnetes Recht	1

2. Raumplanung

§ 3	Bauzonen- und Kulturlandplan	1
§ 4	Erschliessungs- oder Gestaltungsplan	1

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 5	Bauzonen	2
§ 6	Wohnzonen W2, W3	2
§ 7	Kernzone KN, Wohn- und Gewerbezone WG3	2
§ 8	Gewerbezone Ge	2
§ 9	Industriezone	3
§ 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	3

3.2. Landwirtschaftszone

§ 11	Landwirtschaftszone	3
§ 12	Bauten in der Landwirtschaftszone	3

3.3. Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 13	Naturschutzzone im Kulturland	3
§ 14	Zone "Unteri Quellmatte " (Parz. 407)	4
§ 15	Uferschutzzone	4
§ 16	Naturschutzzone im Wald	4
§ 17	Waldränder	4
§ 18	Hecken, Feld- und Ufergehölz	4
§ 19	Hochstamm-Obstbäume	5
§ 20	Schutzobjekte	5

3.4. Ueberlagerte Schutzzone

§ 21	Landschaftsschutzzone	5
------	-----------------------	---

4. Definitionen

§ 22	Gewerbe	5
§ 23	Abstand gegenüber dem Kulturland	5
§ 24	Ungleichverteilung der Grenzabstände	5
§ 25	Arealüberbauungen	6

5. Bauvorschriften

5.1. Strassen, öffentliche Anlagen

§ 26	Benennung	6
	Benützung von Privateigentum	6
	Abstände	6
	Hydranten / Schieber	6
	Vermessungszeichen	6

5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 27 Allgemeine Anforderungen	6
§ 28 Energiesparmassnahmen	6
5.3. Wohnhygiene	
§ 29 Ausrichtung der Wohnungen	6
§ 30 Raummasse	7
Fenstergrössen	7
5.4. Ausstattung	
§ 31 Zufahrten Garagen, Abstellplätze	7
§ 32 Velos, Kinderwagen	7
§ 33 Spielplätze	7
§ 34 Container	7
6. Schutzvorschriften	
6.1. Ortsbildschutz	
§ 35 Ortsbildschutz	7
§ 36 Aussenraumgestaltung	8
6.2. Umweltschutz	
§ 37 Einwirkungen	8
7. Vollzug und Verfahren	
§ 38 Zuständigkeit	8
§ 39 Gebührenreglement	9
§ 40 Vollzugsrichtlinien	9
8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen	
§ 41 Aufhebung bisherigen Rechts	9
Anhang 1 Mögliche Verteilung und Anordnung der Geschosse, Variante A	10
Anhang 2 Mögliche Verteilung und Anordnung der Geschosse, Variante B	11
Anhang 3 Mögliche Verteilung und Anordnung der Geschosse, Variante C	12
Anhang 4 Verzeichnis der Schutzobjekte	13
Anhang 5 Gebührentarif	14