



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 19. Januar 2011
Mitwirkung vom 18. November 2010 bis 20. Dezember 2010
Öffentliche Auflage vom 25. Februar 2011 bis 28. März 2011
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Peter Deubelbeiss



Der Gemeindeschreiber

Marco Treier

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. November 2011

Der Staatsschreiber:

August 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
	§ 5 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
	§ 6 Sondernutzungsplanung	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	Bauzonen	3
	§ 7 Zonenübersicht	3
	§ 8 Kernzone Dorf K	4
	§ 9 Wohnzonen W2 / W3	5
	§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	5
	§ 11 Gewerbezone G	5
	§ 12 Freihaltezone F	6
3.2	Landwirtschaftszonen	6
	§ 13 Landwirtschaftszone	6
	§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
	§ 15 Rebbaubzone	7
3.3	Schutzzonen	7
	§ 16 Naturschutzzone	7
	§ 17 Magerwiesen / Trockenstandorte / Wegborde	8
	§ 18 Uferschutzstreifen	9
3.4	Überlagerte Schutzzonen	9
	§ 19 Umgebungsschutzbereich Kirche	9
	§ 20 Besondere Waldstandorte	9
	§ 21 Landschaftsschutzzone	10
3.5	Schutzobjekte	10
	§ 22 Hecken und Feldgehölze	10
	§ 23 Baumgruppen / Einzelbäume / Hochstammobstbäume	11
	§ 24 Aussichtspunkte / Grenzsteine	11
	§ 25 Kulturobjekte	11
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	11
	§ 26 Spezialzone Fischergut	11
4	DEFINITIONEN	12
4.1	Gewerbe	12
	§ 27 Gewerbe	12
4.2	Abstände	12
	§ 28 Gemeinde- und Privatstrassen	12
	§ 29 Kulturland	12
5	BAUVORSCHRIFTEN	13
5.1	Baureife und Erschliessung	13
	§ 30 Baugrundsicherung	13
	§ 31 Hochwasser- / Hangwasserschutz	13
	§ 32 Benützung von Privateigentum	13
5.2	Technische Bauvorschriften	14
	§ 33 Allgemeine Anforderungen	14
	§ 34 Energiesparmassnahmen	14

5.3	Wohnhygiene	14
	§ 35 Ausrichtung der Wohnungen	14
	§ 36 Raummasse / Nebenräume / Balkone	14
5.4	Ausstattung	15
	§ 37 Velos / Kinderwagen	15
	§ 38 Spielplätze	15
	§ 39 Sicherheit im öffentlichen Raum	15
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	16
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	16
	§ 40 Ortsbildschutz	16
	§ 41 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	16
	§ 42 Materialablagerungen	17
6.2	Umweltschutz	17
	§ 43 Einwirkungen	17
	§ 44 Lärmschutz	17
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	17
	§ 45 Zuständigkeit	17
	§ 46 Gebührenreglement	18
	§ 47 Vollzugsrichtlinien	18
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	18
	§ 48 Aufhebung bisherigen Rechts	18

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 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Die Nutzungsplanung bezweckt die

- Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen Entwicklung;
- Wahrung des ländlichen Charakters und der ortsprägenden Merkmale der Siedlung;
- Förderung der Wohnqualität mit qualitätsvollen Quartierstrukturen;
- Schonung und Erhaltung der Landschaft und des Naherholungsraums;
- Wahrung und Förderung der Naturvielfalt sowie der Landwirtschaft.

² Die Planungsgrundsätze sind als massgebende Beurteilungskriterien für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich.

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

¹ Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete zu erstellen.

² Der Siedlungsqualität und Siedlungsverdichtung sind besonders Rechnung zu tragen.

§ 5 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung

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 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 6 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungs-
planung
(Gebiete 2. Etappe)

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone Dorf	K	braun	○	○	○	○	○	III	§8
Wohnzone 2	W2	orange	2	8	11	4	25	II	§9
Wohnzone 3	W3	rot	3	10	13	5	30	II	§9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	grau	○	○	○	○	○	II III	§10
Gewerbezone	G	violett	○	12	15	○	○	III	§11
Freihaltezone	F	grün	§12						

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

³ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten maximal 60 % der Gebäudelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

Kernzone Dorf
K

§ 8 Kernzone Dorf K

¹ Die Kernzone Dorf K dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie für Landwirtschaft bestimmt. Die Verkaufsnutzung bis 500 m² Nettoladenfläche ist zulässig.

² Die bestehenden Hauptgebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

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 § 40 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°- 50°.

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 Einzelne, hochrechteckig angeordnete Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0.6 m² (ausnahmsweise bis 0.8 m²) sind erlaubt. Mehrere Dachfenster sollen wenn möglich gruppiert werden.

¹⁰ Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone usw.).

¹¹ Antennen, Parabolspiegel und gebäudegebundene Solarwärmanlagen (Sonnenkollektoren) sind bewilligungspflichtig. Grossflächige, nicht gebäudegebundene Solarstromanlagen (Photovoltaikanlagen) sind nicht zulässig.

¹² Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

¹³ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchstellers die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 9 Wohnzonen W2 / W3

Wohnzonen
W2 / W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Terrassenhäuser sind in der W2 auf maximal drei übereinander liegende Einheiten begrenzt.

³ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁴ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁵ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeB

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

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

³ Für das Schulareal, die römisch-katholische Kirche, die christkatholische Kirche und den Friedhof gelten die Empfindlichkeitsstufe II, für das Bauland Leueren (Parzelle Nr. 308) und das Gemeindehaus mit Umgebung die Empfindlichkeitsstufe III (Lärmschutz).

§ 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 Die Bauweise wird vom Gemeinderat unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁴ Die Verkaufsnutzung bis 200 m² Nettoladenfläche ist zulässig.

⁵ 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.

⁶ Im Bereich der Schutzbepflanzungen sind bauliche Anlagen, Lagerplätze und dergleichen nicht gestattet.

⁷ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

⁸ Liegt im Bereich der Gewerbezone Rore (Parzellen Nrn. 1066 und 1067) innerhalb von 10 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung für die wesentlichen Teile der Zone keine Baubewilligung vor oder sind keine ernsthaften Bemühungen zur zügigen Vollendung des Vorhabens erkennbar, leitet der Gemeinderat unverzüglich das Rückzonungsverfahren (in die Landwirtschaftszone) für das betreffende Gebiet ein.

§ 12 Freihaltezone F

Freihaltezone
F

¹ Die Freihaltezone F dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung, dem Uferschutz und der Erholung.

² Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, ist die Freihaltezone F von Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten im Zusammenhang mit Kleintierhaltung, Naherholung und Pflege sind zugelassen.

³ Die Einhaltung übergeordneter Vorgaben (Strassenabstand, Gewässerabstand usw.) bleibt vorbehalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone
inkl. Landwirtschafts-
zone mit 10-Jahres-
vertrag

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, Abs. 1^{bis} 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.

§ 14 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 Geschosse 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.

§ 15 Rebbauzone

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbaubestimmt.

² Rebremisen / Remisen oder Materialschöpfe, die der Bewirtschaftung dienen, sind im Rahmen der kantonalen Bewilligungspraxis zulässig. Sie sind in der Regel auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach mit Ziegeln aufweisen und sind in Bezug auf Gestaltung, Material und Farben sehr gut in die Umgebung einzupassen.

3.3 Schutzzonen

§ 16 Naturschutzzone

Naturschutzzone

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

² In der Naturschutzzone sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

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

⁵ Die Naturschutzzone darf betreten werden

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

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

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

§ 17 Magerwiesen / Trockenstandorte / Wegborde

Magerwiesen /
Trockenstandorte /
Wegborde

¹ Magerwiesen und Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzbeständen und Tiergemeinschaften auf trockenen Böden.

² Die kleinräumigen oder linearen Wegborde tragen zur Aufwertung der noch bestehenden naturnahen Fauna und Flora bei. Sie vernetzen die Landschaft, indem sie Korridore schaffen und so den zur Erhaltung der Artenvielfalt notwendigen Austausch ermöglichen.

³ Soweit nachstehend nicht anders festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung nicht gestattet.

⁴ Zu unterlassen ist alles, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁵ Die Magerwiesen, Trockenstandorte und Wegborde sind als Heuwiesen zu nutzen. Alljährlich hat mindestens ein Schnitt zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzuführen. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag darf der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen.

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

§ 18 Uferschutzstreifen

Uferschutzstreifen

¹ Der Uferschutzstreifen dient der Erhaltung und Aufwertung des Bachlaufes, der Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

² Der Uferschutzstreifen umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Abs. 2 BauG), beträgt 3 m. Wird das Gewässer unmittelbar von einer Strasse oder einem Flurweg begleitet, so gilt deren Verlauf als Abgrenzung des Schutzbereiches.

³ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidungen und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt.

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

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19 Umgebungsschutzbereich Kirche

Umgebungs- schutzbereich Kirche

Im Umgebungsschutzbereich Kirche der Zonen W2 und OeB (schraffiertes Band) haben sich Neubauten der traditionellen Bauweise anzupassen. Für Hauptgebäude sind nur Ziegeldächer ortsüblicher Neigung zugelassen.

§ 20 Besondere Waldstandorte

Besondere Waldstandorte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich aus durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften, durch besondere Strukturen und durch schutzwürdige Pflanzen in der Krautschicht.

² Die Erhaltung dieser speziellen Standorte liegt im öffentlichen Interesse und ist durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung sowie durch die ausschliessliche Verwendung standortheimischer Baumarten anzustreben.

³ Ökologisch wertvolle Waldränder sind zu erhalten und durch geeignete forstliche Massnahmen zu verbessern.

⁴ Vorgelagerte Aufforstungen sind möglich, wenn der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

⁵ Die auf die Schutzziele ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt.

Landschafts-
schutzzone

§ 21 Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13 dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, 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 sowie Bauten für den Hochwasserschutz 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 22 Hecken und Feldgehölze

Hecken und
Feldgehölze

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Hecken sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als $\frac{1}{3}$ einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

³ Eine Beseitigung der in den Plänen bezeichneten Objekte bedarf der Zustimmung des Gemeinderates bzw. der dafür zuständigen kantonalen Behörde (bei Ufergehölzen). In jedem Fall hat der Verursacher in der Region gleichwertigen Ersatz zu schaffen.

§ 23 Baumgruppen / Einzelbäume / Hochstammobstbäume

Baumgruppen /
Einzelbäume /
Hochstammobstbäume

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Baumgruppen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern.

² Hochstammobstbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll erhalten bleiben.

³ Für abgehende Bäume ist nach Möglichkeit Ersatz zu leisten.

§ 24 Aussichtspunkte / Grenzsteine

Aussichtspunkte /
Grenzsteine

¹ Die Aussicht von den im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkten darf nicht durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt werden.

² Die im Kulturlandplan bezeichneten Grenzsteine weisen einen kulturellen und geschichtlichen Wert auf. Sie dürfen nicht beseitigt werden.

§ 25 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Kulturobjekt	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Kurzinventar
K1	Christkatholisches Pfarrhaus, Schloss 1	901
K2	Altes Schulhaus (Gemeindehaus), Unterdorf 5	902
K3	Römisch-katholische Pfarrkirche, Rank	905
K5	Brunnen, Hinterdorf	907 B
K6	Glocke, Hofnet (Friedhof)	908

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 26 Spezialzone Fischergut

Spezialzone
Fischergut

¹ In der Spezialzone Fischergut soll der heutige Fischzuchtbetrieb weiter unterhalten und nach Bedarf massvoll erweitert werden können.

² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen sowie im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild über Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände, farbliche Gestaltung und Schutzbepflanzung auf dem Areal des Baugesuchstellers. Die Gesuche bedürfen der Zustimmung der dafür zuständigen kantonalen Behörde.

4 DEFINITIONEN

4.1 Gewerbe

§ 27 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.

4.2 Abstände

§ 28 Gemeinde- und Privatstrassen

*Gemeinde- und
Privatstrassen*

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

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen

§ 29 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedigungen und Stützmauern bis 2.40 m; der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 2.40 m ist
- c) 60 cm für Böschungen

² Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 30 Baugrundsicherung

Baugrundsicherung

¹ Teile des Baugebietes liegen auf Rutschhängen (Einstufung gemäss Beurteilungsplan 1:2500 aus dem Jahre 1978).

² Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers ein Gutachten eines Geologen einfordern. Dieses ist mit dem Baugesuch einzureichen.

³ Im Fachgutachten sind die erforderlichen Massnahmen in Bezug auf die Baugrundsicherung aufzuzeigen.

§ 31 Hochwasser- / Hangwasserschutz

*Hochwasser- /
Hangwasserschutz*

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet oder in Hanglagen baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat.

² Massnahmen für den Hochwasserschutz sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

³ Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 32 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, Kabelverteilerkasten, 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

§ 33 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 es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 34 Energiesparmassnahmen

Energiespar-
massnahmen

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 werden.

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

5.3 Wohnhygiene

§ 35 Ausrichtung der Wohnungen

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.

§ 36 Raummasse / Nebenräume / Balkone

Raummasse /
Fenstergrössen /
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: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In der Kernzone Dorf kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.4 Ausstattung

§ 37 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

§ 38 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist eine geeignete Spielfläche zu schaffen.

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.

§ 39 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 Rechnung zu tragen. Unbeleuchtete und unübersichtliche Bereiche sind zu vermeiden.

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

§ 40 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 41 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 Soweit die vorliegende BNO nichts anderes bestimmt, sind bei guter Einpassung Solaranlagen (Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen) zulässig.

§ 42 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen K und G bewilligt werden, sofern das Quartierbild nicht beeinträchtigt wird.

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

§ 43 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.

§ 44 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 höherer Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 45 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.

§ 46 *Gebührenreglement*

Gebührenreglement

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

§ 47 *Vollzugsrichtlinien*

Vollzugsrichtlinien

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

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 48 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bauordnung vom 25. Juni 1982
- Änderung der Bauordnung vom 17. Dezember 1993
- Nutzungsordnung vom 17. Dezember 1993

Auftragsnummer

54.01.002.03

Projektleitung
Verfasser

Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter

Verfassungsdatum
Druckdatum / -initialen

August 2011 Kontrolle 
25.08.2011 / SG

Dateipfad / -name

I:\Planung\Obermumpf\01\02\Planung\BNO
2010\5_Beschlussfassung_Genehmigung\Obermumpf_BNO_Beschlussfassung_Genehmigung.doc