

Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung „Sandfoore“

Synoptische Darstellung § 3 und § 10

21.01.2019

Vorprüfungsbericht vom: 31.05.2018

Öffentliche Auflage vom: 31.08.2018 bis 01.10.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 04.12.18

Der Gemeindeammann



Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000300 vom: 20. März 2019

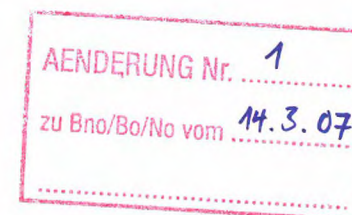
Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 15. Mai 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Rechtskräftige Fassung	Beantragte Neue Fassung	Bemerkungen
§ 3 Sondernutzungsplanpflicht ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	§ 3 Sondernutzungsplanpflicht ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. ² Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Gemeinderat gezielte Abweichungen gemäss § 3 Abs. 3-4 zulassen, wenn dadurch die ortsspezifischen Ziele und eine ortsbau-lich einwandfreie Lösung erreicht werden und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. ³ Die Sondernutzungsplanpflicht über das Teilgebiet Sandfoore bezweckt eine koordinierte Entwicklung von mehreren Baufeldern um den gemeinsamen Quartierpark „Bungert“, welcher als öffentlich zugänglicher Freiraum freigehalten wird. Der Gemeinderat kann, unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 2, zwei zusätzliche Vollgeschosse und/oder mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche bis insgesamt 2'000 m² zulassen. Die Verteilung der Nettoladenfläche im Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht ist mit einem Gestaltungsplan zu konkretisieren. ⁴ Die Sondernutzungsplanpflicht über das Teilgebiet Wolfboden bezweckt eine koordinierte Planung der Quartierent-	

wicklung und Erschliessung über die Parzellengrenzen hinweg. Es ist ein verdichtetes Wohnquartier als Übergang vom Einfamilienhausquartier zur Bahnhofsstrasse mit verschiedenen Wohntypologien anzustreben. Unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 2 kann der Gemeinderat deshalb auch Mehrfamilienhäuser zulassen.

Rechtskräftige Fassung	Beantragte Neue Fassung	Bemerkungen
§ 10 Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone ist für den Bau von mässig störenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie Kleinindustrien bestimmt. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, soweit sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind oder durch den Inhaber genutzt werden. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet. ² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der gewerblichen Erfordernisse und den Parkierungsverhältnissen über Gebäudehöhe (maximal 16.00 m), Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber der Zonengrenze sowie gegenüber innerhalb der Zone noch bestehenden Wohnbauten ist ein Grenzabstand von mindestens 8.00 m resp. der 1 1/2 fachen Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die zu erwartenden Immissionen nicht einen grösseren Abstand erfordern. Gegenüber landwirtschaftlich genutztem Kulturland ausserhalb der Bauzone hat der Grenzabstand zur Zonengrenze unabhängig der Gebäudehöhe 8.00 m zu betragen. ³ In dem mit Strichraster bezeichneten Gebiet haben sich Bauten und Anlagen hinsichtlich Immissionen und Gestaltung der benachbarten Zone W2 anzupassen.	§ 10 Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone ist für den Bau von mässig störenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie Kleinindustrien bestimmt. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, soweit sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind oder durch den Inhaber genutzt werden. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet. ² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der gewerblichen Erfordernisse und den Parkierungsverhältnissen über Gebäudehöhe (maximal 16.00 m), Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber der Zonengrenze sowie gegenüber innerhalb der Zone noch bestehenden Wohnbauten ist ein Grenzabstand von mindestens 8.00 m resp. der 1 1/2 fachen Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die zu erwartenden Immissionen nicht einen grösseren Abstand erfordern. Gegenüber landwirtschaftlich genutztem Kulturland ausserhalb der Bauzone hat der Grenzabstand zur Zonengrenze unabhängig der Gebäudehöhe 8.00 m zu betragen. ³ In dem mit Strichraster bezeichneten Gebiet haben sich Bauten und Anlagen hinsichtlich Immissionen und Gestaltung der benachbarten Zone W2 anzupassen.	

⁴ Bezüglich der Farb- und Umgebungsgestaltung sowie der Platzierung der Verkehrsanlagen sind dem Gemeinderat Pläne einzureichen.

⁵ Für die Erstellung von Einkaufszentren und Fachmärkten muss für die Sicherstellung einer genügenden Erschliessung ein entsprechender Erschliessungsplan erstellt bzw. überarbeitet werden.

⁴ Bezüglich der Farb- und Umgebungsgestaltung sowie der Platzierung der Verkehrsanlagen sind dem Gemeinderat Pläne einzureichen.

⁵ Die Erstellung von Einkaufszentren und Fachmärkten ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Fabrikläden, Ausstellungsflächen und vergleichbare Einrichtungen, welche in direktem Zusammenhang mit der gewerblichen Grundnutzung stehen.

BAU- UND NUTZUNGS- ORDNUNG

gemäss § 15 BauG

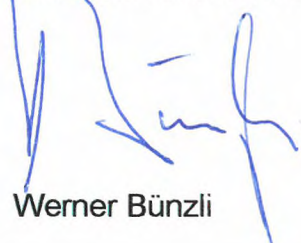
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 7. Dezember 2007

Der Gemeindeammann:



Daniel Pfyl

Der Gemeindeschreiber:

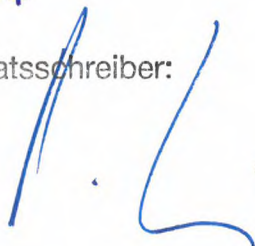


Werner Bünzli

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **14. März 2007**

Der Staatsschreiber:



Exemplar für die Genehmigung

15. Januar 2007

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
1.	GELTUNGSBEREICH	
1	<i>Geltungsbereich</i>	4
2	<i>Übergeordnetes Recht</i>	4
2.	RAUMPLANUNG	
3	<i>Sondernutzungsplanpflicht</i>	4
3.	ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1	Bauzonen	
4	<i>Bauzonen</i>	5
5	<i>Dorfkernzone D</i>	5
6	<i>Einfamilienhauszone E</i>	6
7	<i>Wohnzonen W2</i>	7
8	<i>Wohnzonen W3</i>	7
9	<i>Wohn- und Gewerbezone WG3</i>	7
10	<i>Gewerbezone G</i>	7
11	<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA</i>	8
3.2	Landwirtschaftszone	
12	<i>Landwirtschaftszone</i>	8
13	<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	9
14	<i>Speziallandwirtschaftszone</i>	
3.3	Schutzzonen	
15	<i>Naturschutzzone Halde</i>	9
16	<i>Altholzinsel Halde</i>	
17	<i>Spezialzone Eckwil</i>	9
18	<i>Uferschutzzone</i>	10
19	<i>Fromentalwiesen (artenreiche Heuwiesen)</i>	11
3.4	Überlagerte Schutzzonen	
20	<i>Landschaftsschutzzone</i>	11
21	<i>Freihaltezone</i>	11
3.5	Schutzobjekte	
22	<i>Naturobjekte</i>	12
23	<i>Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz</i>	13
24	<i>Kulturobjekte</i>	13
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
25	<i>Materialabbauzone</i>	13
26	<i>Zone für militärische Anlagen</i>	14
27	<i>Spezialzone Golfübungsanlage</i>	14
28	<i>Spezialzone Kompostieranlage</i>	15
4.	DEFINITIONEN	
4.1	Ausnützung	
29	<i>Dach-, Attika- und Untergeschoss</i>	15
30	<i>Gewerbe</i>	15

	§		Seite
4.2		Abstände	
	31	<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i>	16
	32	<i>Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände</i>	16
	33	<i>Grenzabstand Mehrlängenzuschlag</i>	16
	34	<i>Grenzabstand von Einfriedungen</i>	16
5.		BAUVORSCHRIFTEN	
5.1		Baureife, Erschliessung	
	35	<i>Benützung von Privateigentum</i>	16
	36	<i>Sicherheits- und Schutzvorkehrungen</i>	17
5.2		Technische Bauvorschriften	
	37	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	17
	38	<i>Energiesparmassnahmen</i>	17
	39	<i>Einfriedungen</i>	18
5.3		Wohnhygiene	
	40	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	18
	41	<i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i>	18
	42	<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	19
5.4		Ausstattung	
	43	<i>Velos, Kinderwagen</i>	19
	44	<i>Spielplätze</i>	19
	45	<i>Garagen und Abstellplätze</i>	19
	46	<i>Ein- und Ausfahrten</i>	20
	47	<i>Garagenvorplatz</i>	20
	48	<i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i>	20
6.		SCHUTZVORSCHRIFTEN	
6.1		Ortsbild- und Denkmalschutz	
	49	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	20
	50	<i>Aussenraum- und Umgebungsgestaltung</i>	21
	51	<i>Materialablagerungen</i>	21
6.2		Natur und Landschaftsschutz	
	52	<i>Unterhalt und Pflege</i>	21
6.2		Umweltschutz	
	53	<i>Einwirkungen</i>	22
	54	<i>Lärmschutz</i>	22
7.		VOLLZUG UND VERFAHREN	
	55	<i>Zuständigkeit</i>	23
	56	<i>Gebühren</i>	23
	57	<i>Vollzugsrichtlinien</i>	23
8.		SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	
	58	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	23
		ANHANG	24 - 26

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 ist integrierender Bestandteil dieser BNO. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

2. RAUMPLANUNG

§ 3

Sondernutzungsplanpflicht

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

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollge- schosse	max. Ausnüt- zung	Gebäude höhe	First- höhe	max. Gebäudel änge	Mehrläng enzuschl ag ab Länge von	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
								klein	gross		
Dorfkernzone	D braun	siehe § 5	siehe § 5	siehe § 5	-	-	-	5.0 m	10.0 m	III	§ 5
Einfamilienha- uszone	E gelb	2	0.25	7.0 m	-	15.0 m		5.0 m	10.0 m	II	§ 6
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.35	8.0 m	-	25.0 m	12.0 m	4.0 m	8.0 m	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.55	12.0 m	-	40.0 m	20.0 m	7.0 m	14.0 m	II	§ 8
Wohn- / Ge- werbezzone 3	WG3 rot schraffiert	3	0.65	12.0 m	-	40.0 m	20.0 m	7.0 m	14.0 m	III	§ 9
Gewerbe- zone	G violett	-	-	16.0 m	-	o	o	o	o	III	§ 10
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	-	o	o	o	o	o	o	II	§ 11

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

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 5

Dorfkernzone D

¹Die Dorfkezone D dient der Erhaltung, Pflege und Erneuerung dieses Dorfteils mit seinem Charakter von Bauten, Strassen- und Freiräumen.

²Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe.

³Um-, Aus- und Anbauten bestehender Bauten sowie Neubauten sind gestattet, wobei Umbauten grundsätzlich Neubauten vorzuziehen

sind. In der Regel gilt für Neubauten die zweigeschossige Bauweise mit einer Ausnützungsziffer von 0.7.

⁴Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und bei genügender Geschosshöhe mit gleicher First- und Gebäudehöhe ist gewährleistet, wenn die verkehrstechnischen und gesundheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt sind.

⁵Die Bauten müssen sich in bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassade, Dachform und Dachneigung, Materialien und Farbwahl so in das Dorfbild eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁶Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Bauteile in den Dächern wie Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst usw. sowie einzelne Dachflächenfenster sind zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁷Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln kann untersagt werden, wenn dadurch die Gesamtwirkung der Baute und die Eingliederung ins Dorfbild beeinträchtigt wird.

⁸Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Bestehende, ortsbildprägende Räume sind möglichst zu erhalten.

⁹Im Bereich der Freiräume, gemäss Abs. 8, sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellraum kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden.

¹⁰Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 6

Einfamilienhauszone E

¹Die Einfamilienhauszone ist zum Bau von alleinstehenden Einfamilienhäusern bestimmt.

²Diese Zone ist als reine Wohnzone charakterisiert. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen, wenn in der äusseren Form der Bauten und in der Fassadengestaltung vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen wird.

§ 7

Wohnzonen W2

¹Die Wohnzone W2 ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Es sind auch Reiheneinfamilienhäuser, die der Zone W2 entsprechen, gestattet. Mehrfamilienhäuser sind nicht gestattet.

²Diese Zone ist als reine Wohnzone charakterisiert. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen, wenn in der äusseren Form der Bauten und in der Fassadengestaltung vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen wird

³In dem mit Strichraster bezeichneten Gebiet dürfen eingeschossige Gewächshäuser zum bestehenden Gärtnereibetrieb ohne Anrechnung der AZ erstellt werden.

§ 8

Wohnzonen W3

¹In der Wohnzone W3 bildet die dreigeschossige Überbauung mit Mehrfamilienhäusern die Regel. Dreigeschossige Längsfassaden dürfen nicht kürzer als 15.00 m gebaut werden.

²Diese Zone ist als reine Wohnzone charakterisiert. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen, wenn in der äusseren Form der Bauten und in der Fassadengestaltung vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen wird.

§ 9

Wohn- und Gewerbezone WG3

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaftsbauten bestimmt. Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Zone W3. Für die Gewährung der maximalen Ausnützung von 0,65 bedarf es einen Gewerbeflächenanteil von 17 % gemessen an der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Die Erhöhung der Ausnützung berechnet sich linear zum Gewerbeflächenanteil von 0 - 17 %.

²Eingeschossige An-, Neben- und Verbindungsbauten, deren Gebäudehöhe höchstens 3.50 m und deren Firsthöhe höchstens 5.00 m beträgt und die ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, dürfen mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m erstellt werden.

³In der Wohn- und Gewerbezone sind Einkaufszentren und Fachmärkte nicht gestattet. Übrige Verkaufsläden dürfen die Nettoladenfläche von 500 m² in der Regel nicht überschreiten.

§ 10

Gewerbezone G

¹Die Gewerbezone ist für den Bau von mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Kleinindustrien bestimmt. Woh-

nungen dürfen nur errichtet werden, soweit sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind oder durch den Inhaber genutzt werden. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.

²Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der gewerblichen Erfordernisse und den Parkierungsverhältnissen über Gebäudehöhe (maximal 16.00 m), Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber der Zonengrenze sowie gegenüber innerhalb der Zone noch bestehenden Wohnbauten ist ein Grenzabstand von mindestens 8.00 m resp. der 1 1/2 fachen Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die zu erwartenden Immissionen nicht einen grösseren Abstand erfordern. Gegenüber landwirtschaftlich genutztem Kulturland ausserhalb der Bauzone hat der Grenzabstand zur Zonengrenze unabhängig der Gebäudehöhe 8.00 m zu betragen.

³In dem mit Strichraster bezeichneten Gebiet haben sich Bauten und Anlagen hinsichtlich Immissionen und Gestaltung der benachbarten Zone W2 anzupassen.

⁴Bezüglich der Farb- und Umgebungsgestaltung sowie der Platzierung der Verkehrsanlagen sind dem Gemeinderat Pläne einzureichen.

⁵Für die Erstellung von Einkaufszentren und Fachmärkten muss für die Sicherstellung einer genügenden Erschliessung ein entsprechender Erschliessungsplan erstellt bzw. überarbeitet werden.

§ 11

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA*

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

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 12

Landwirtschaftszone

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

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

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

* pro einzelne Anlage

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14

Spezial- landwirtschaftszone Bodenacher

In der Speziallandwirtschaftszone Bodenacher ist die bodenabhängige und die bodenunabhängige Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse erlaubt.

3.3 Schutzzonen

§ 15

Naturschutzzone Halde

¹Die Naturschutzzone „Halde“ bezweckt den Schutz des geologisch und kulturell wertvollen historischen Steinbruchgebietes mit seinen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Das Naturfreunde- und Waldhaus mit Wegen und Anlagen dienen der Naherholung.

²Im Weiteren wird auf das bestehende Nutzungs- und Pflegereglement verwiesen.

§ 16

Altholzinsel Halde

¹Auf der bezeichneten Waldfläche (Altholzinsel Halde) sollen von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse ablaufen können. Damit entstehen Lebensräume insbesondere für diejenigen Tier- und Pflanzenarten, welche auf alte und absterbende Bäume sowie totes Holz angewiesen sind.

²Im Übrigen wird auf die Vereinbarung über die Ausscheidung einer Altholzinsel zwischen der Ortsbürgergemeinde Mägenwil und dem Kanton Aargau verwiesen.

§ 17

Spezialzone Eckwil

¹Die Spezialzone Eckwil ist geprägt durch die Tätigkeiten im Steinbruche, welche eine kulturgeschichtliche Bedeutung von überregionalem Interesse hat.

²Das Waldareal zeichnet sich aus durch einen Pionierwald von heimischen Baumarten mit struktur- und totholzreichem Stockausschlag. Dieser Wald ist Lebensraum seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist im Rahmen der Zielsetzungen gestattet. Eingriffe aus forstsanitären Gründen und zur Verbesserung des ökologischen Wertes (z.B. Reduzierung des Nadelholzanteils) sind weiterhin gestattet.

³Die Spezialzone Eckwil hat besondere geologische und biologische Werte, die zu erhalten und womöglich zu verbessern sind. Durch entsprechende Pflege ist ein vollständiges Einwachsen zu verhindern und dadurch die Vegetation im Pionierstadium zu erhalten. Tümpel und Geröllhaufen sind als Lebensraum erwünscht. Die Sicht auf die abgebaute Wandfläche ist von Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Ein Materialabbau ist nur für den Eigenbedarf und zu Demonstrationzwecken gestattet.

⁴Für die Pflege und Nutzung wird auf das bestehende Reglement verwiesen.

§ 18

Uferschutzzone

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

²Die Uferschutzzone beinhaltet die Fläche innerhalb der ausgemarkten Bachparzelle. Die Uferschutzzone bei nicht vermarkten offenen Gewässern weist beidseits eine Breite von 3 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand auf.

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

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

§ 19

*Fromentalwiesen
(artenreiche Heuwiesen)*

¹Fromentalwiesen sind als Lebensräume für seltene, gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt, zu erhalten und zu fördern.

²Eine Düngung mit leichten Mistgaben ist möglich. Nicht gestattet ist hingegen die mineralische Stickstoff-, Gülle- und Klärschlamm Düngung. Die Wiesen sind jährlich nach der Grasblüte zu mähen. Eine oder eine zweite Emdmäh ist möglich. Der erste Schnitt darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Herbstbeweidung ab Mitte September ist möglich.

³Aufforstung, Umbruch oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Fromentalwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 12. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

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

§ 21

Freihaltezone

¹Die Freihaltezone sichert eine mögliche Offenführung des Münztalbachs und des Eichstelbachs.

²Die Freihaltezone ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten.

³Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz mit Pufferstreifen	Dunkelgrüne Signatur Pufferstreifen ca. 3 m breit um die Hecken	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement	– Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden/verjüngen – Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Geschützter Waldrand	Schraffiert	– Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum	– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – keine vorgelagerte Aufforstung – extensiv bewirtschafteter Krautsaum vorlagern
Einzelbaum	Grüner Punkt	– siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element – Kulturrelikt	– Pflege auf lange Lebensdauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher	Symbol	– Laichgebiet, Brutbiotop	– Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren – Offene Wasserfläche mit ausreichendem Lichteinfall sicherstellen
Feuchtstelle Feuchtgebiet	Symbol	– Natürlich vernässte Flächen erhalten	– Lichteinfall für Ufer- und Feuchtvegetation sowie Amphibienpopulation sicherstellen
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	– Aussicht auf Dorfkern freigehalten	– keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

*Gebäude mit
Substanzschutz***§ 23**

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

*Gebäude mit
Volumenschutz*

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des zuständigen Departementes voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24*Kulturobjekte*

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Über allfällige notwendige Verschiebungen entscheidet der Gemeinderat.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**§ 25***Materialabbauzone*

¹Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies / Gestein.

²Der Materialabbau setzt in jedem Fall eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departementes erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

³Bauten und Anlagen sind nur für den Betrieb des Materialabbaus zulässig.

⁴Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen

der Landwirtschaftszone. Ausgenommen sind die Gebiete mit besonderen Bestimmungen gemäss Absatz 5.

⁵Die Nachnutzung der Abbaugebiete wird wie folgt geregelt:

- Abbaugebiet Lindfeld:
Auffüllung à niveau und Rückführung zur landwirtschaftlichen Nutzung.

§ 26

*Zone für
militärische Anlagen*

¹Die Zone für militärische Anlagen ist für die Anlage und den Betrieb einer militärischen Anlage (Übungsplatz) bestimmt.

²Alle baulichen Massnahmen und Terrainveränderungen haben auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

³Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nassstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen.

⁴Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 27

*Spezialzone Golf-
übungsanlage*

¹Die Spezialzone Golfübungsanlage (Driving Range) umfasst das im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Gebiet. Sie dient dem Üben von Ballabschlägen.

²In der Spezialzone Golfübungsanlage sind entlang der Industriestrasse Nord innerhalb eines Streifens von 40 m Bauten zulässig, die ausschliesslich dem Betrieb der Golfübungsanlage dienen. Darunter fallen betriebsnotwendige Bauten zur Aufnahme von sanitären Anlagen, Ballwaschanlagen, Maschinen, Geräten, überdeckten Abschlagplätzen und Aufenthaltsräumen sowie bis max. 70 nicht gedeckten Parkplätzen. Ausserhalb dieses Streifens sind mit Ausnahme von Sicherheitszäunen gemäss Abs. 5 keine Bauten und Anlagen zulässig.

³Der Gemeinderat legt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall die Gebäudehöhen und Gebäudelängen sowie die Grenzabstände für Bauten und Anlagen fest. Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Insgesamt dürfen die Gebäude und Unterstände zusammen eine Gesamtgrundfläche von 350 m² nicht übersteigen.

⁴Die Parkplätze sind für das Oberflächenwasser durchlässig auszubilden. Pro 4 Parkplätze ist mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen.

⁵Der Spielbetrieb ist so auszurichten, dass der Schutz Dritter gewährleistet ist. Abgrenzungen sind auf ein Minimum zu beschränken und müssen sich gut in die Landschaft einfügen und die Durchgängigkeit für (Klein)-Säuger gewährleisten (z. B. Zäune, Hecken, Wassergräben).

⁶Für alle Bauten legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen die Grenzabstände im Einzelfall fest.

⁷Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 28

*Spezialzone
Kompostieranlage*

¹Die Spezialzone Kompostieranlage ist für den Betrieb der 1999 bewilligten Kompostieranlage bestimmt.

²Im Rahmen der Nutzung als Kompostieranlage ist die Erhaltung und insbesondere die Förderung der Pflanzen und Tierwelt zu beachten.

4. DEFINITIONEN

4.1 Ausnützung

§ 29

*Dach-, Attika- und
Untergeschoss*

Räume im Dach-, Attika- und Untergeschoss werden nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet.

§ 30

Gewerbe

¹Als 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.

²Als 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.

4.2 Abstände

§ 31

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 32

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

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

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden, vor 1986 bewilligten Gebäuden

³Für einen Neubau ist gegenüber einem bestehenden, vor dem 25. November 1986 bewilligten Gebäude nur der Grenzabstand einzuhalten, sofern die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 33

Grenzabstand Mehrlängenzuschlag

¹Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.00 m.

²Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzung verringert werden.

§ 34

Grenzabstand von Einfriedungen

Entlang der Baugebietszone dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 35

Benützung von Privateigentum

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

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

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

§ 36

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

¹Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

²Öffentliche Einrichtung wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

³Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 38

Energiesparmassnahmen

¹Es 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.

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

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

§ 39*Einfriedungen*

Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

5.3 Wohnhygiene**§ 40***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.

§ 41*Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume*

¹Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Raumfläche: mind. 10 m²
- Raumhöhe Keller mind. 2.20 m
- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 3 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich
- Es ist ein geeigneter Mehrzweckraum (Kinderspielraum, Bastelraum, Gemeinschaftsraum usw.) vorzusehen

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

- Balkontiefe mind. 1.5 m
- Balkonfläche für 3- und 4-Zimmerwohnungen mind. 4.5 m²
- Balkonfläche für 5-Zimmer- und grössere Wohnungen mind. 6.0 m²
- Balkonbrüstungen mind. 1.0 m
- Brüstungsdurchlässe max. 0.12 m

²Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt in Mehrfamilienhäusern 1.20 m (bei Hochhäusern für Treppen 1.35 m).

³Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

⁴Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind die Antennenanlagen gemeinsam zu erstellen.

⁵In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 42

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 43

Velos, Kinderwagen

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

§ 44

Spielplätze

¹Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

²Die Bereitstellung von Spielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 45

Garagen und Abstellplätze; Lage

¹Bei neuen, grösseren Parkieranlagen sind die Parkfelder vorwiegend in Tiefgaragen anzuordnen, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Abstellplätze für Besucher sind an leicht zugänglicher Lage vorzusehen.

Gestaltung und Begrünung ²Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

§ 46

Ein- und Ausfahrten Es gelten die Normen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute als Richtlinie.

§ 47

Garagenvorplatz Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweglinie gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 48

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

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

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 49

Allgemeine Anforderungen ¹Der 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.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungs-

- plan 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.

§ 50

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Aufschüttungen dürfen in der Regel nicht mehr als 80 cm ab dem gewachsenen Terrain erfolgen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

²Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötige Sicherungsmassnahme zu treffen.

³Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

§ 51

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

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

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 52

Unterhalt und Pflege

¹Schutzzonen und -objekte werden, wenn möglich, aufgrund von Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat, bzw. dem Kanton, mit den Grundeigentümern, bzw. Bewirtschaftern, unterhalten und gepflegt.

²Unterlässt ein Grundeigentümer, bzw Bewirtschafter, die für das Erreichen des Schutzzieles festgelegte Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat, bzw. den Kanton, angeordnete Nutzung zu dulden.

³Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission einsetzen.

6.3 Umweltschutz

§ 53

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

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

³Es 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.

§ 54

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, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastungen der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 55

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er ist berechtigt, zu Lasten der Bauherrschaft Fachgutachten (Expertisen) einzuholen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Entscheid über Baugesuche kann an die Bauverwaltung/Baukommission übertragen werden.

³Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.

⁴Die Bauverwaltung/Baukommission legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁵Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 56

Gebühren

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

§ 57

Vollzugsrichtlinien

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

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 58

Aufhebung des bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 25. November 1986 (Genehmigungsdatum) mit den seitherigen Änderungen
- b) der Kulturlandplan vom 18. Januar 1994 (Genehmigungsdatum) mit der seitherigen Änderung
- c) die Bauordnung vom 25. November 1986 (Genehmigungsdatum) mit der seitherigen Änderung
- d) die Nutzungsordnung Kulturland vom 18. Januar 1994 (Genehmigungsdatum) mit der seitherigen Änderung

ANHANG

Gebäude mit Substanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Eigentümer
901	Altes Schulhaus, 1809	Hauptstr. 26	40	43	Einwohnergemeinde Mägenwil
902	Gemeindehaus, 1930	Schulweg	135	262	Einwohnergemeinde Mägenwil
903	Restaurant „Brauerei“, um 1830 / 40	Hauptstr. 28	38	260	Helena Bächli-Steger, Dietikon
904	Gasthof „Zum Bären“, um 1850	Hauptstr. 24	45	87	Eduard Strebel AG, Mägenwil
905	Ehem. Bauernhaus, 1820	Hauptstr. 27	43	40	Therese Maria Ducret-Strebel, Wohlen
906	Bauernhauszeile, 1834ff	Hauptstr. 19	51, 53	32	Röm.-kath. Kapellenverein Mägenwil
		Hauptstr. 21	50, 52A	33	Erbengem. Walter Seiler, Menziken
		Hauptstr. 23	49, 52B	34	Gottfried Eberhard, Mägenwil
907	Mehrfamilienhaus (ehem. Bauernhaus), 1834	Oberdorfstr. 2	75	59	Christine + Eduard Meier-Erne, Mägenwil
909	Wohnhaus, 1824	Lettenstr. 1	81	77	Erbengem. Franz Stebel-Hauser, Mägenwil
910	Wohnhaus, 1781	Oberdorfstr. 4	92	761	Richard Rohr, Mägenwil

Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Eigentümer
1	Loretokapelle, 1699	Lettenstr. 3	91	75	Röm.-kath. Kapellenverein Mägenwil

Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Eigentümer
914 A	Ehem. Steinbruch von Eckwil	Eckwil	-	892	Ortsbürgergemeinde Mägenwil
914 B	Ehem. Steinbruch von Mägenwil	Halde	-	875	Ortsbürgergemeinde Mägenwil
915 A	Wegkreuz, 1604	Hauptstr., Chrüzacher	-	288	Paul Meier, Mägenwil
915 B	Wegkreuz, 1737	Lettenstr. bei Haus Nr. 84	-	263	Lukas Borner, Mägenwil
915 C	Wegkreuz, 1769	Eckwil	-		
915 D	Wegkreuz, 1860?	Lettenstr., bei Haus Nr. 98	-	268	Paul Steger, Mägenwil
915 E	Wegkreuz, 1877	Hauptstr., gegenüber der Abzweigung nach Eckwil	-	255	Roland Strebel, Mägenwil
916 A	Brunnen, 1881	Hauptstr., gegenüber Löwen	-	66	Einwohnergemeinde Mägenwil
916 B	Brunnen, fr. 19. Jh.	Hauptstr. 27	-	40	Therese Maria Ducret-Strebel, Wohlen
916 C	Brunnen, 1865	Oberdorfstr. 4	-	66	Einwohnergemeinde Mägenwil
917	Steinpfeiler	Hauptstr.	-	35	Gottfried Eberhard, Mägenwil
918 A	Grenzstein, 1763	Mülirüteli	-	390	
918 B	Grenzstein, 1880	Wisstannehübel	-	879	

Berechnung des Mehrlängenzuschlages (§ 33 BNO)

