



Gemeinde Holderbank

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat verabschiedet am 9. Juli 2018

Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2018

Öffentliche Auflage vom 27. Juli 2018 bis 27. August 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. November 2018

Gemeindeammann:

Herbert Anderegg

Gemeindeschreiberin:

Ruth Fischer

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000379 vom: 3. April 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 27. Juni 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU



Inhalt

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	5
§ 3 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung	5
§ 4 Bauzonen- und Kulturlandplan	5
§ 5 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht	6
§ 6 Gebiet Hausmatten Nord	6
§ 7 Gebiet Schümel Süd	6
§ 8 Weitere Planungsinstrumente	7
§ 9 Ortsbauliche Konzeptplanung Raum Hauptstrasse (K112)	7
3. Zonenvorschriften	8
3.1 Bauzonen	8
§ 10 Übersicht Bauzonenvorschriften	8
§ 11 Zentrumszone Allgemeines	10
§ 12 Zentrumszone Bauvorschriften	10
§ 13 Wohnzonen	11
§ 14 Wohnzone Schümel	11
§ 15 Wohn- und Arbeitszonen	12
§ 16 Arbeitszone Schachen	12
§ 17 Arbeitszone Feld	13
§ 18 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	14
§ 19 Grünzone	14
3.2 Landwirtschaftszone	15
§ 20 Landwirtschaftszonen	15
§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone	15
3.3 Schutzzonen	16
§ 22 Naturschutzzonen	16
3.4 Überlagerte Schutzzonen	18
§ 23 Naturschutzzone Wald	18
§ 24 Ensembleschutzzone	19
§ 25 Auenschutzpark	19
§ 26 Landschaftsschutzzone	20
§ 27 Gewässerraumzone	20
§ 28 Quellschutzzone	21
§ 29 Freihaltegebiet Hochwasser	21
3.5 Schutzobjekte	23
§ 30 Gebäude mit Substanzschutz, Volumenschutz, wichtige Strassen	23
§ 31 Kulturobjekte	24
§ 32 Naturobjekte	24
§ 33 Fördergebiet Trockenmauern	25

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz	25
§ 34 Abbau- und Rekultivierungszone Weid (Tongrube)	25
4. Baubegriffe und Messweisen	26
4.1 Abstände und Höhen	26
§ 35 Abstand gegenüber dem Kulturland	26
§ 36 Strassenabstand bei Gemeindestrassen	26
§ 37 Strassenabstand bei Privatstrassen	26
§ 38 Untergeschoss Abgrabungen, Geschosshöhe	26
4.2 Nutzungsdichte	27
§ 39 Mindestausnutzung	27
§ 40 Ausnützungszuschlag	27
4.3 Weitere Definitionen	28
§ 41 Arealüberbauungen	28
§ 42 Störmass von Betrieben	28
5. Bauvorschriften	29
5.1 Baureife und Erschliessung	29
§ 43 Verkehrsanlagen	29
§ 44 Versorgungsanlagen	29
§ 45 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	29
5.2 Technische Bauvorschriften	30
§ 46 Allgemeine Anforderungen	30
§ 47 Hochwassergefährdetes Gebiet	30
§ 48 Brandruinen, Baulücken	30
§ 49 Fernwärme	31
§ 50 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	31
§ 51 Lichtemissionen	31
5.3 Wohnhygiene	31
§ 52 Ausrichtung der Wohnungen	31
§ 53 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	32
§ 54 Geländer, Brüstungen und Handläufe	32
§ 55 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	32
5.4 Ausstattung	33
§ 56 Parkierungsanlagen	33
§ 57 Garagenvorplatz	33
§ 58 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	33
§ 59 Velos, Kinderwagen	34
§ 60 Abfallbeseitigung	34
§ 61 Spiel- und Aufenthaltsbereiche	34
§ 62 Öffentlich zugänglicher Raum	35
6. Schutzvorschriften	36
6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege	36
§ 63 Allgemeine Anforderungskriterien	36
§ 64 Gestaltung Flachdächer und Dachdurchbrüche	37

§ 65	Umgebungsgestaltung, Böschungen und Stützmauern	37
§ 66	Begrünung entlang der Strassen	38
6.2	Umweltschutz	38
§ 67	Einwirkungen	38
§ 68	Materialablagerungen	38
7.	Vollzug und Verfahren	39
7.1	Zuständigkeit und Gebühren	39
§ 69	Beratungsgremium "Schümel"	39
§ 70	Gebühren, Naturschutzreglement	39
8.	Schluss und Übergangsbestimmungen	40
§ 71	Übergangsbestimmung	40
§ 72	Aufhebung bisherigen Rechts	40
Anhang 1	Kommunal geschützte Gebäude mit Substanzschutz (§ 30 Abs. 1 BNO)	41
Anhang 2	Volumenschutzobjekte (§ 30 Abs. 2 BNO)	42
Anhang 3	Kulturobjekte (§ 31 BNO)	42
Anhang 4	Naturobjekte (§ 32 BNO)	43

Abkürzungen:

BNO:	Bau- und Nutzungsordnung
BauG	Baugesetz des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand 01.05.2017)
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 01.01.2018)

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Grundsätze zur räumlichen Entwicklung

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich längs der Kantonsstrasse
- der Aufwertung von Aussenräumen
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in den Mischzonen.

² Das vom Gemeinderat verabschiedete „Leitbild räumliche Entwicklung“ ist für nachgeordnete Planungen wegleitend.

§ 4

Bauzonen- und Kulturlandplan

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1: 2'500 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

- § 5
- Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht
- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt.
- § 6
- Gebiet Hausmatten Nord
- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Hausmatten Nord“ gelten nachfolgende Zielvorgaben:
- Das durch Einzelbauten und begrünte Freiräume geprägte Wohngebiet soll unter Wahrung des bestehenden Charakters massvoll verdichtet werden.
 - Der Freiraum zwischen den Bauten ist möglichst zusammenhängend und dem Terrain folgend zu gestalten.
 - Der Lärmschutz zur Hauptstrasse ist primär mittels lärmabgewandter Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume vorzunehmen.
 - Zwischen Hauptstrasse und Hausmattenstrasse ist eine Fusswegverbindung mit öffentlichem Wegrecht vorzusehen.
- § 7
- Gebiet Schümel Süd
- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Schümel Süd“ gelten nachfolgende Zielvorgaben:
- Die Gebäude sind mit begrünten Flachdächern zu gestalten.
 - Der Aussenraum zwischen den Gebäuden ist möglichst zusammenhängend und dem Terrain folgend zu gestalten.
 - Ein Teil der Gesamtfläche soll als Freiraum für öffentliche Anlagen, namentlich einen öffentlich zugänglichen Spielplatz, sowie für Natur und Erholung dienen.
 - Die Umgebungsflächen sind grösstenteils mit dem nährstoffarmen Boden aus dem Gebiet Schümel und standortheimischen Pflanzen zu gestalten.
 - Die minimale Einwohnerdichte beträgt 100 Einwohner pro Hektar bezogen auf die Fläche ohne Freiraum für öffentliche Anlagen.

§ 8

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare (wie Bauinventar, Landschaftsinventar, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (wie Genereller Entwässerungsplan, regionales Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Energie, Freiraumgestaltung, Natur, Verkehr¹ oder für bestimmte Gebiete.

³ Die kommunalen Inventare und Richtpläne werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

⁴ Der Gemeinderat bietet bei der Erarbeitung von privaten Überbauungskonzepten die fachliche Beratung an und zieht bei Bedarf Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft bei.

§ 9

Ortsbauliche Konzeptplanung Raum Hauptstrasse (K112)

¹ Der sehr stark lärmbelastete Strassenraum Hauptstrasse bildet die Lebensader der Gemeinde. Dieser Raum ist in Richtung urbanes Wohnen und Arbeiten aufzuwerten. Die vom Gemeinderat verabschiedete Konzeptplanung Raum Hauptstrasse Holderbank ist ein Richtplan im Sinne von § 8 Abs. 2 und nicht grundeigentümerverbindlich. Die Konzeptplanung enthält baulich-räumliche Aussagen zur Weiterentwicklung des Strassenraums (Bauliches Potential und Freiraum, Nutzung, Erschliessung, Parkierung, Gestaltung des Strassenraums).

¹ Kommunalen Gesamtplan Verkehr

² In den WG-Zonen gilt bei ausschliesslicher Wohnnutzung die mit (a) bezeichnete Ausnützungsziffer.

³ Die Gesamthöhen, die mit (b) bezeichnet sind, verkleinern sich um 1 m, wenn Gebäude mit Attikageschossen erstellt werden.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gilt die offene Bauweise. Der Gemeinderat kann bei gleichzeitiger Erstellung der Bauten das Zusammenbauen an der Grenze gestatten, sofern der Quartiercharakter gewahrt bleibt.

⁵ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten der Empfindlichkeitsstufe II gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

Zentrumszone
Allgemeines

§ 11

¹ Die Zentrumszone dient der Aufwertung, baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte und Vielfalt wird angestrebt.

² Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung.

³ Die Zentrumszone ist für die gemischte Nutzung mit Wohnungen, höchstens mässig störendem Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Verkaufsgeschäften und öffentlichen Bauten bestimmt. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Gebäude im Maximum 1'000 m², für Autogaragen und dergleichen im Maximum 300 m², inklusive Ausstellungsflächen.

⁴ Die Bauten und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen, insbesondere auch hinsichtlich der Fassadengestaltung und Materialwahl. Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein unabhängiges Fachgutachten zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild einholen.

⁵ Gebäude dürfen nur abgebrochen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist, oder wenn bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für einen sich gut in das Ortsbild einfügenden Neubau vorliegt.

§ 12

Zentrumszone
Bauvorschriften

¹ Umbauten, Renovationen und Umnutzungen sind samt Umgebung sorgfältig zu gestalten. Sie haben den dörflich geprägten Charakter zeitgemäss zu unterstützen und zu ergänzen.

² Neubauten und Ersatzneubauten sollen sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientieren (Die Gebäude sind oft zusammengebaut, unterschiedlich ausgerichtet, zueinander versetzt und sie stehen häufig im Unterabstand zur Hauptstrasse (K112)). Entlang der Hauptstrasse sind ab dem Strassenniveau gemessen, zwei bis drei Vollgeschosse verträglich. Die maximale Gesamthöhe legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Im Bereich der dichten dörflichen Strukturen ist der Freiraum entlang der Hauptstrasse so zu gestalten, dass auf die Strasse ausgerichtete Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

⁴ Es ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Bei der geschlossenen Bauweise kann an die Grenzen gebaut werden, sofern der betroffene Nachbar einverstanden ist. Im übrigen gelten die Grenzabstände gemäss § 10.

⁵ Die maximale Ausnützungsziffer von 0.8 gilt als Richtwert. Der Gemeinderat kann unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen Abweichungen nach unten und oben festlegen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird. Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ist unzulässig.

⁶ Bei Gebäuden, die an die Kantonsstrasse (K112) angrenzen, haben die Geschosse, die sich auf der Ebene der Kantonsstrasse befinden, eine lichte Höhe von mindestens 3 m aufzuweisen.

§ 13

Wohnzonen
(W2 und W3)

¹ Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störende Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen.

² In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern unzulässig.

§ 14

Wohnzone
Schümel

¹ Die Wohnzone Schümel dient dem Wohnen. Nicht störende Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen. Die Lage und die Abmessungen der Bauten werden im Gestaltungsplanverfahren festgelegt. Dabei wird geachtet

- auf eine rationelle, auf die Bebauung und die Topographie abgestimmte Erschliessung,
- eine hohe Siedlungsqualität und eine gute Gestaltung und Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild,
- auf eine gute und weitgehend naturnahe Gestaltung der Freiflächen und Aussenräume, die ortstypischen Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten sollen.

	§ 15
Wohn- und Arbeitszonen (WG2 und WG3)	¹ In den Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnbauten, höchstens mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte bis 300 m ² Nettoladenfläche pro Geschäft zulässig. Für Autogaragen und dergleichen beträgt die zulässige Nettoladenfläche inklusive Ausstellungsflächen im Maximum 500 m ² .
Gebäudetypen	² Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist in der Zone WG3 unzulässig.
Eingangsportal Süd	³ In dem im Bauzonenplan speziell gekennzeichneten Bereich „Eingangsportal Süd“ in der Zone WG3 ist angrenzend an die Kantonsstrasse ein kompaktes Solitärgebäude mit mindestens drei Vollgeschossen vorgeschrieben. Maximal zulässig sind vier Vollgeschosse, jedoch ohne zusätzliches Attikageschoss. Das vierte Vollgeschoss kann zugunsten einer Terrasse gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt werden. Es ist ein begrüntes Flachdach vorzusehen. Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.80. Das Bauvorhaben ist möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung zu Lasten des Bauherrn.
	§ 16
Arbeitszone Schachen	¹ In der Arbeitszone Schachen sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500m ² Nettoladenfläche pro Geschäft. Wohnungen sind für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
Massvorschriften	² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten - vorab der nachbarlichen Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnutzung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

Grünfläche	³ Bei neuen Gebäuden, ausgenommen Klein- und Anbauten, ist mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologisch wertvolle Grünfläche zu gestalten. Maximal die Hälfte der Grünfläche kann mit Dachbegrünung von Dächern geleistet werden. Längs den Strassen sind im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und der Verhältnismässigkeit Bäume zu pflanzen.
Haushälterische Bodennutzung	⁴ Neue Betriebe und die Erweiterung von bestehenden Betrieben sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.
	§ 17
Arbeitszone Feld	¹ In der Arbeitszone Feld sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500m ² Nettoladenfläche pro Geschäft. Wohnungen sind für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
Massvorschriften	² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten - vorab der nachbarlichen- Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.
Maximale Höhe	³ Die maximale obere Kote der Gebäude, die nicht durchstossen werden darf, ist im Bauzonenplan festgelegt. Für technische oder produktionsbedingte einzelne Bauteile wie Filter, Kamine, Liftaufbauten und dergleichen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.
Grünfläche, Haushälterische Bodennutzung	⁴ Bezüglich Grünfläche und haushälterische Bodennutzung gilt § 16 Abs. 3 und 4.
Bäume beim Ortseingang	⁵ Im Norden der Arbeitszone am Ortseingang sind am Strassenrand der Kantonsstrasse mindestens zwei raumwirksame, standortgerechte, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung muss innert Jahresfrist nach der Genehmigung der BNO erfolgen.

	§ 18
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
Massvorschriften	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
Freiräume	³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Energieeffizienz	⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen (mindestens Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung).
Empfindlichkeitsstufe	⁵ In den Gebieten "Aarematt" (Sportplatz) und Schul-/ Gemeindehaus gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen die Empfindlichkeitsstufe II.
	§ 19
Grünzone	¹ Die Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung und dem ökologischen Ausgleich. Sie sind von allen diesem Zweck widersprechenden Bauten frei zu halten und entsprechend zu pflegen.
„Eichhalde“ (A)	² Die Grünzone im Gebiet "Eichhalde" (A) dient dem Schutz des landschaftlich empfindlichen Waldrandes und dem Blick auf das Schloss Wildegg. Es sind nur Gartenanlagen, Sitzplätze, Pergolen, Gartenhäuschen, Tierunterstände und dergleichen gestattet.
„Schachen“ (B)	³ Die Grünzonen im Gebiet "Schachen" (B) dienen der Erholung und dem ökologischen Ausgleich. Namentlich zulässig sind Bauten im Zusammenhang mit dem Gesteinslehrpfad (Steine, Tafeln, Wege, Sitzbänke und dergleichen), welcher der Erholung und der Bildung dient.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 20

Landwirtschaftszonen

¹ Die Landwirtschaftszonen sind für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Ausstockung im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bestimmt.

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

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

§ 21

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 gut in die Landschaft einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 22

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere, sowie geologisch wertvoller Objekte.

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere die Düngung, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das freie Laufenlassen von Hunden.

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

⁵ 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.²

² Hinweis: Pflegerichtlinien des Kantons Aargau (Labiola)

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgewiesen³:

Zone Bezeichnung	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Naturschutzzone Schümel (grün im BZP/KLP) GB_128	<ul style="list-style-type: none"> - Offenhalten von Pionierflächen und bedeutenden Gesteinsformationen - Lebensgrundlage für Flora + Fauna schaffen - insbesondere Förderung von Pionieramphibien - Erhalt der Pionierpflanzen - Bekämpfung von Neophyten 	Die Vorgaben zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt bezüglich der Zielerreichung richten sich nach dem jeweils aktuellen Pflegeplan der Schümel Naturschutzstiftung.
Naturschutzzone Rossweidli (Tongrube) (grün im BZP/KLP) GB_144	<p>Unterer Hangbereich, Abbauboden: Schilfbestände und Hochstaudenflur</p> <p>Hang: Pionierstandort für trockenheitsliebende Saumgesellschaften und trockenheitsliebende Waldgesellschaften am Rand des Hanges</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Gehölz aufkommen lassen - natürlicher Entwicklung überlassen
Naturschutzzonen Gebiet Täli (grün im BZP/KLP) GB_482, GB_131	Im Wald von kantonaler Schutzbedeutung	- Auslichten für besonnte Felsformationen
Naturschutzzonen Gebiet Felskopf (grün im BZP/KLP) GB_127	Erhaltung der geologischen Formation sowie des Biotops	<ul style="list-style-type: none"> - Auslichten des zu stark aufkommenden Gehölzes - Tümpel: Schutz vor Verlandung und Verbuschung
Naturschutzzonen Chilerai und Ringacher (grün im BZP/KLP) DL_143, DL_1344	Artenreiche (Heu) Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume und Heckenböschung für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	<ul style="list-style-type: none"> - Magerwiese: Jährlich 1 – 2 x mähen und Schnittgut abführen, kein mulchen, aufkommende Gehölze roden, keine Düngung und Beweidung, allenfalls schonende Herbstbeweidung zulässig - Hecken: als Niederhecken entwickeln und pflegen, hoher Anteil an Dornsträuchern fördern, integrierte Steinmauern, Lesesteinhaufen unterhalten und von Vegetation freihalten
Extensive Wiesen (gelb im BZP/KLP) eW_129, eW_130, eW_156, eW_157, eW_161, eW_162	Artenreiche Heuwiese	- Jährlich in der Regel nicht vor Mitte Juni mähen und Schnittgut abführen. Aufkommende Gehölze roden. Keine Düngung.

³ vgl. Landschaftsinventar Gemeinde Holderbank 2016

<p>Hochstamm-Fördergebiete (grüne Signatur im BZP/KLP) O_106, O_120, O_121, O_132, O_148</p>	<p>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hochstamm-Fördergebiete haben zum Ziel, die Hochstamm-Obstgärten zu erhalten und zu fördern. Angestrebt wird die Erhaltung in der jetzigen Ausprägung. Die Gemeinde fördert die Entwicklung von Hochstamm-Obstgärten mit einem Beitrag bei Neuanpflanzung von Obstbäumen. Der Beitrag wird vom Gemeinderat festgelegt.</p>
--	--

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften⁴ sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Abs.2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen⁵:

⁴ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002

⁵ Vereinbarung über die Erweiterung des Naturwaldreservates Chestenberg November 2015 / April 2016

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Feucht- und Nassstandort: Weiher Schachen Süd	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W
Strauchreicher Wald Langmatt-Schachen		Periodisches Auslichten	S
Naturwaldreservat / Alt-holzinsel	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P

§ 24

Ensembleschutzzone

¹ Der einstige Siedlungsschwerpunkt im Bereich der kantonal geschützten Kirche und des Pfarrhauses soll in der gewachsenen Struktur von Bauten und Freiräumen erkennbar bleiben.

Die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen ist auf diese gewachsene Struktur auszurichten. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild eine Fachperson beiziehen.

§ 25

Auenschutzpark

¹ Der Auenschutzpark umfasst die Aare, den Verlandungsbereich, die Ufergehölze im Flussprofil, den Hochwasserdamm, den Hinterwasserkanal sowie die angrenzenden Felder und Waldbestände.

² Der Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der autotypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt, ihrer ökologischen Voraussetzungen sowie der natürlichen Dynamik des Gewässer- und Geschiebehauhalts. Vorbehalten bleiben Renaturierungsmassnahmen sowie die besonderen Bestimmungen der Kraftwerkskonzession und der Hochwassersicherheit.

³ Der Unterhalt der Hochwasserdämme und des Hinterwasserkanals beschränkt sich auf die extensive Nutzung der Böschungen sowie die periodische Durchforstung der Ufergehölze. Der Damweg ist belagsfrei zu halten.

⁴ Die Waldbestände an der Aare sind nach den Angaben des Kreisforstamtes in einen naturnahen Zustand (Auenwald) umzuwandeln.

§ 26

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Intensivkulturen wie Baumschulen, Christbaumkulturen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sind verboten. Aufforstungen sind nur in Ausnahmefällen kleinflächig gestattet und müssen eine Aufwertung des bisherigen Landschaftsbildes bewirken.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, 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 überwiegend öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 27

Gewässerraumzone ¹ Der Gewässerraum⁶ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

³ Für die Aare gilt ein Uferstreifen von 15 m Breite gemäss § 127 Abs. 1 BauG. Er wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen.

⁶ Als Gewässerraum wird gemäss § 127 Abs.1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung
Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG.

⁴ Bei den übrigen Fliessgewässern innerhalb Bauzonen (mit einer natürlichen Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite) und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des beidseitigen Uferstreifens 6 m. Er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

⁵ Bei den übrigen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen (mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite) beträgt der Gewässerraum 11 m. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

⁶ Für den Hinterwasserkanal wird der Gewässerraum wie für die übrigen Fliessgewässer von weniger als 2 m Breite innerhalb oder ausserhalb Bauzone bemessen und im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.-

⁷ Bei allen Fliessgewässern ausser der Aare sowie bei eingedolten Bächen und dem Hinterwasserkanal beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁸ Für die stehenden Gewässer wird kein Gewässerraum ausgeschrieben.

§ 28

Quellschutzzone

¹ Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellen- und Grundwasserfassungen mit den dazugehörigen rechtskräftigen Schutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Plan eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen⁷ festgelegt.

§ 29

Freihaltegebiet Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

⁷ Schutzzonenreglement Grundwasserfassung Langmatt vom 13. Juli 2009

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

3.5 Schutzobjekte

§ 30

Gebäude mit Substanzschutz, Volumenschutz, wichtige Strassen⁸

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan braun bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecke, etc.) geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten, Ergänzungsbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig (vgl. Liste im Anhang).⁹

Gebäude mit Volumenschutz¹⁰

² Die im Bauzonenplan hellblau 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 verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) 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.

Wichtige strassenraumprägende Gebäude

³ Bei den im Bauzonenplan bezeichneten wichtigen strassenraumprägenden Gebäuden ist bei einem Abbruch und Ersatzbau die Stellung und der Abstand zur Strasse zu beachten. Wesentlich ist auch der Rhythmus der Gebäudeabfolge längs der Strasse, dort wo mehrere solcher Gebäude aufgereiht sind. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

⁸ vgl. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017; Liste siehe Anhang 1 BNO

⁹ Für das Objekt Nr. 911 (5 Doppelfamilienhäuser an der Oberackerstrasse, ehemalige Angestelltenhäuser der Zementfabrik) besteht ein Konzept über Art und Umfang des Schutzes.

¹⁰ Liste siehe Anhang 2 BNO

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Umnutzungen von geschützten Gebäuden sind möglich sofern sie dem Schutzziel nicht widersprechen.

§ 31

Kulturobjekte¹¹

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grabdenkmäler bei der Kirche, Brunnen) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 32

Naturobjekte

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

² Gegenüber Hecken gilt ein Bauabstand von 4 m.

¹¹ Vgl. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017; Liste siehe Anhang 3 BNO

³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan *12	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop	- Bestand erhalten und Pflege sichern
Weiherr und Tümpel	Blau	- Amphibienlaichplatz, Wasserfeder	- Umgebung etwas auslichten; Verlandung periodisch rückführen, extensiv genutzter Puffer von mind. 6m um Weiherr / Tümpel sicherstellen, Fördern von Kleinstrukturen
Feldbäume, Baumreihen, Alleen	Grüner Punkt, Grüne Punkte	- Landschaftliche Bereicherung	- Pflege auf lange Lebensdauer; bei Abgang ersetzen
Gebüschgruppe Altes Reservoir	Grüner Punkt	- Brut- und Nahrungsbiotop	- Gehölzpflege, Ergänzungspflanzungen, Kleinstrukturen anlegen
Ökologisch wertvolle Waldränder	Hellgrüne Fläche	- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung - stufig und strukturiert anlegen und erhalten - Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sind nicht gestattet - die besonderen Waldränder sind in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst zu bezeichnen

§ 33

Fördergebiet Trockenmauern

¹ Mit den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Fördergebiet Trockenmauern wird das Schutzziel verfolgt, die bezüglich Natur und Landschaftsschutz wichtige Erhaltung der Trockenmauern zu fördern. Die Erneuerung und der Unterhalt werden im bisherigen Rahmen durch Einzelprojekte angestrebt. Die Abgeltung dieser ökologischen Leistungen erfolgt durch Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz

§ 34

Abbau- und Rekultivierungszone Weid (Tongrube)

¹ Der Abbau- und die Rekultivierung für das Gebiet der Opalinus-Tongrube Weid richtet sich nach der Abbau- und Rekultivierungsplanung.¹³

¹² Vgl. Landschaftsinventar Holderbank 2016

¹³ Abbaubewilligung 2. April 2012 Gemeinde Holderbank, Abbaubewilligung Kanton Aargau 18.11.2011

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände und Höhen

§ 35

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden. Im Gebiet Feld gilt der Abstand gemäss Bauzonenplan.

§ 36

Strassenabstand bei Gemeindestrassen¹⁴

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.

³ Erfordern die Geländeverhältnisse Stützmauern über 1.8 m Höhe, müssen diese zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gegenüber Gemeindestrassen zurückversetzt werden.

§ 37

Strassenabstand bei Privatstrassen

¹ Gegenüber Privatstrassen im Allgemeingebrauch gelten generell die gleichen Abstandsvorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen.

§ 38

Untergeschoss Abgrabungen, Geschosshöhe

¹ Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann eine grössere Abgrabung bewilligt werden.

¹⁴ Generelle Strassenabstandsvorschriften, vgl. § 111 BauG

² In der Wohn- und Arbeitszone 2 und 3 sowie in der Zentrums-zone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse die betrieblich erforderliche Geschosshöhe aufweisen, maximal jedoch 5 m.

4.2 Nutzungsdichte

§ 39

Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten gilt die in den Zonenvorschriften festgelegte Mindestausnutzung. Diese darf nicht unterschritten werden.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen und der Grundstücksform nicht voll überbaubar ist.

§ 40

Ausnützungszuschlag
Wintergärten

¹ Zur Förderung des energiesparenden Bauens können folgende Flächen von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden:

- bei Ein- bis Zweifamilienhäusern die ersten 20 m²
- bei Drei- und Mehrfamilienhäusern die ersten 6 m² pro Wohnung

Alterswohnungen

² Die Hälfte der Bruttogeschossfläche von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilien- und Reihenhäusern kann von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 37 BauV.

Nutzungsbonus

³ Werden innerhalb der Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen auf überbaut geltenden Parzellen, die mehr als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 0.05. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

4.3 Weitere Definitionen

§ 41

Arealüberbauungen ¹⁵

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezonem zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist.

² Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Die Fassadenhöhe (nicht aber die Gesamthöhe) kann gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um maximal 3.0 m erhöht werden.

³ Überbaute Grundstücke können in die Fläche der Arealüberbauungen einbezogen werden, sofern die Voraussetzungen gemäss § 39 Abs.2 BauV insgesamt erfüllt werden.

⁴ Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucher- und Kundenparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Der Gemeinderat kann, sofern Arealgrösse, Topographie und Überbauungsart es erlauben, in begründeten Ausnahmefällen, eine oberirdische, überdeckte Parkierung gestatten.

§ 42

Störmass von Betrieben

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 herkömmlicher Handwerks- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

¹⁵ Arealüberbauungen vgl. auch §§ 39 und 40 BauV.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 43

Verkehrsanlagen

¹ Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen im öffentlichen Interesse liegen und genügend ausgebaut sein.¹⁶

² Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

§ 44

Versorgungsanlagen

¹ Für Errichtung, Unterhalt und Benützung der übrigen Versorgungsanlagen, wie Wasser- und Energieleitungen, Fernheizungs- und Abwasseranlagen, gelten die besonderen kantonalen und kommunalen Erlasse.

§ 45

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

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

¹⁶ Strassenreglement vom 14. Juni 2001 Gemeinde Holderbank

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 46

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 47

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

§ 48

Brandruinen, Baulücken

¹ Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 49

Fernwärme ¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

§ 50

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen ¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

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

³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.

§ 51

Lichtemissionen ¹ Aussenbeleuchtungen die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. ¹⁷

5.3 Wohnhygiene

§ 52

Ausrichtung der Wohnungen ¹ 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.

¹⁷ SIA Norm 491 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum

	§ 53
Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	<p>¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m - Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,35$ m auf mind. 5 m^2 Fläche - Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern¹⁸:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2 - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich
Balkone	<p>² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen Klein- und Dachwohnungen.</p>
	§ 54
Geländer, Brüstungen und Handläufe	<p>¹ Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich.</p>
	§ 55
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	<p>¹ 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.</p>

¹⁸ Gemäss § 18 BauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Hauseingang fallen nicht darunter. Terrassenhäuser mit 4 und mehr Wohneinheiten gelten als Mehrfamilienhäuser, wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind.

5.4 Ausstattung

§ 56

Parkierungsanlagen¹⁹

¹ Parkierungsanlagen sollen zusammengefasst, sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

³ Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Abstellplätze (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 57

Garagenvorplatz

¹ Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen muss der Garagenvorplatz vom Fahrbahnrand beziehungsweise hinteren Abschluss des Gehwegs gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

² Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.

§ 58

Ein- und Ausfahrten,
Zufahrten²⁰

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf Gemeinde- und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

¹⁹ Parkfelderanzahl und Gestaltung der Parkierungsanlagen sind in den kantonalen Erlassen geregelt (Gemäss §§ 43 und 44 BauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

²⁰ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückzufahrten» vom Mai 1993.

	§ 59	
Velos, Kinderwagen		¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.
	§ 60	
Abfallbeseitigung		¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind geeignete Räume für die Trennung und Sammlung des Abfalls zu schaffen.
	§ 61	
Spiel- ²¹ und Aufenthaltsbereiche		<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhauser- und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund - nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen - an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche sowie Aufenthaltsbereiche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.</p> <p>² Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.</p> <p>³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen über 2 ½ Zimmer ist ein gedeckter Kinderspielplatz und / oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.</p>
Ersatzlösungen		⁴ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen 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, von den Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.

²¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss § 54 BauG kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten. In grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern müssen genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.

§ 62

Öffentlich zugänglicher
Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen, etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 63

Allgemeine
Anforderungskriterien
22

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

Befugnisse des Ge-
meinderates

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung 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.

²² § 42 BauG Einordnung von Bauten und Anlagen:

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten und Anlagen, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

§ 64

Gestaltung Flachdächer
und Dachdurchbrüche

¹ Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen gemäss SIA Norm 312 extensiv oder intensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen.

² Für Dachdurchbrüche²³ gilt § 24 Abs. 1^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- In den Wohn- und Mischzonen dürfen Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge, in der Zentrumszone nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge.
- Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Bei bestehenden Bauten sind neue Dachdurchbrüche nur soweit zulässig, als sie die Eigenart des Gebäudes und des Daches nicht beeinträchtigen.

³ Dachaufbauten mit First quer zur Hauptdachfläche können fassadenbündig erstellt werden. Bei allen anderen Fällen muss der Dachvorsprung im Bereich des Aufbaus in angemessener Breite durchgezogen werden.

§ 65

Umgebungsgestaltung,
Böschungen und Stütz-
mauern

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch 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 (Sicht, Lichtraumprofil) 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.

²³ Definition Dachdurchbrüche vgl. § 24 Abs. 2 BauV

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 66

Begrünung entlang der Strassen

¹ Das Vorland zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und Strassengrenze ist mit Grünflächen und Bäumen zu gestalten. Optische Aufweitungen des Strassenraumes für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.

6.2 Umweltschutz

§ 67

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 je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Licht, 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.

§ 68

Materialablagerungen²⁴

¹ Die Ablagerung von Material (wie Aushub- und Abbruchmaterialien) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone Schachen bewilligt werden.

² Der 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.

²⁴ Ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG / Baubewilligungsfrei siehe § 49 Abs. 2 e) BauV

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit und Gebühren

§ 69

Vollzug

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

Beratungsgremium
"Schümel"

² Zur Begleitung der Detailplanung im Gebiet "Schümel" und deren Realisierung setzt der Gemeinderat ein Gremium ein, welches die Gemeinde und die Bauherrschaften berät.

§ 70

Gebühren, Naturschutzreglement

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

² Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.²⁵

²⁵ Landschaftsinventar 2016 Gemeinde Holderbank

8. Schluss und Übergangsbestimmungen

§ 71

Übergangsbestimmung ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

² Für die altrechtlichen Gestaltungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 72

Aufhebung bisherigen Rechts ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- die Bau- und Nutzungsordnung vom 23. März 1999;
- der Bauzonenplan vom 23. März 1999;
- der Kulturlandplan vom 23. März 1999
sowie die seither erfolgten Änderungen.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 21. November 2018 beschlossen worden.

Gemeindeammann: Herbert Anderegg

Gemeindeschreiberin: Ruth Fischer

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Staatsschreiber:

Anhang 1 Liste der kommunal geschützten Gebäude mit Substanzschutz (§ 30 Abs. 1 BNO)

Inv. Nr.*	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
HOB902A	Rehahaus „Effingerhort“ ehem. Trinkerheilanstalt mit Wohnhaus und Gründungsbau der ehem. Trinkerheilanstalt (1914)	Von Effingerstrasse	94	384
HOB902B	Rehahaus „Effingerhort“ ehem. Trinkerheilanstalt Wohnhaus mit Werk- stätte (1924-25)	Von Effingerstrasse	115	384
HOB903	Schulhaus (1868, 1912-13)	Talstrasse 3	26	121
HOB904	Turnhalle (1924)	Talstrasse 7	114	121
HOB905**	Bäuerlicher Vielzweck- bau (1634)	Hausmattenstrasse 1	37 A,B	102
HOB907	Bäuerlicher Vielzweck- bau (1832)	Hauptstrasse 36	4	54
HOB908A	Mehrfamilienhaus (ehemaliges Personalhaus der Zementfabrik 1917- 1918)	Hauptstrasse 17	98	676
HOB909	Wohnhaus (1900)	Hauptstrasse 11	66	675
HOB910	Wohnhaus (ehemalige Direktionsvilla der Ze- mentfabrik im 1926)	Oberackerstrasse 8	116	815
HOB911	5 Doppel-EFH (ehem. Angestelltenhäuser der Zementfabrik 1921)	Oberackerstrasse 15,17,18,20,22	106, 105, 109, 108, 107	813, 713
HOB913	Trafo-Station	Pfaffackerweg	164	734
HOB917	Wohnhaus (1927)	Oberackerstrasse 7	125	711
HOB918	Wohnhaus (1932)	Ausserfeldstrasse 1	142	723

*gemäss Objektliste Bauinventar 2017, Departement Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

** Unterschutzstellung von der Gemeindeversammlung am 21. November 2018 zurückgewiesen.

Anhang 2 Liste der Volumenschutzobjekte (§ 30 Abs. 2 BNO)

	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
	Wohnhaus	Chilewäg 4	49	682

Anhang 3 Liste der Kulturobjekte (§ 31 BNO)

Inventar-Nr.*	Parzellen Nr.	Bezeichnung
HOB914	160	Grabdenkmäler bei der Kirche (1870-1915)
HOB915 A	229	Brunnen Hauptstrasse (1822)
HOB919	1133	Grenzstein (1862)
	248	Grenzstein (18.Jh)

*gemäss Objektliste Bauinventar 2017, Departement Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

Anhang 4 Verzeichnis der Naturschutzobjekte (§ 32 Abs. 3)

Inventar-Nr.*
Hecken (Niederhecke)
Nh_54, Nh_55, Nh_56, Nh_89, Nh_103, Nh_113, Nh_123, Nh_138, Nh_140, Nh_147, Nh_154, Nh_474
Hoch-/ Baumhecke
Hh_81, Hh_82, Hh_83, Hh_86, Hh_88, Hh_90, Hh_91, Hh_92, Hh_93, Hh_94, Hh_95, Hh_96, Hh_97, Hh_98, Hh_99, Hh_100, Hh_101, Hh_102, Hh_115, Hh_141, Hh_142, Hh_149, Hh_160, Hh_150
Weiher /Teich / See/ Tümpel
Te_62, Te_80, Te_72, Tü_145, Tü_146, Tei_155, Tü_476, Tü_477, Tü_478, Tü_479, Tei_481
Feldbaum / Allee / Baumreihe
B_116, B_117, B_118, B_119, B_125, B_135, B_136, B_152, A_151, A_153
Gebüschgruppe
Gg_122

* Gemeinde Holderbank siehe Objektliste Landschaftsinventar 2016