



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Brühl Bau- und Zonenordnung

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsaufgabe vom 14. April 2009 bis 13. Mai 2009

Mitwirkungsbericht vom 25. Mai 2009

Vorprüfungsbericht vom 02. April 2009

Öffentliche Auflage vom 14. April 2009 bis 13. Mai 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 2009

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

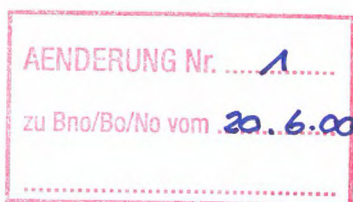
Bernadette Favre-Bitter

Der Gemeindeschreiber

Thomas Zimmermann

Genehmigung durch den Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Oktober 2009



Der Staatsschreiber:

März 2009

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	Geänderte Bau- und Zonenordnung																																																																						
§ 5 Sondernutzungsplanpflicht ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. ² Eine Unterteilung in mehrere Sondernutzungspläne ist zulässig, wenn die Grundsätze der Siedlungsstruktur und der Erschliessung in einem Überbauungs- und Erschliessungskonzept für das ganze Gebiet aufgezeigt werden.	§ 5 Sondernutzungsplanpflicht (...) (...) ³ Für das sondernutzungsplanpflichtige Gebiet Brühl ist ein übergreifender Gestaltungsplan erforderlich. Dieser richtet sich nach dem zugehörigen kommunalen Entwicklungsrichtplan vom 30. März 2009.																																																																						
§ 7 Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: <table><tr><th>Bauzonen</th><th>Vollgeschosse</th><th>Ausnützungsziffer</th><th>max. Gebäudehöhen</th><th>Max. Firsthöhen</th><th>Grenzabstand</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr><tr><td>W2</td><td>2</td><td>0.4</td><td>7 m</td><td>-</td><td>vgl. Abs. 3</td><td>II</td></tr><tr><td>DK</td><td>2</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td>III</td></tr><tr><td>GE</td><td>*</td><td>*</td><td>15 m</td><td>15 m</td><td>*</td><td>III</td></tr><tr><td>I</td><td>*</td><td>*</td><td>15 m</td><td>15 m</td><td>*</td><td>IV</td></tr><tr><td>OEBA</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td>II / III</td></tr></table>	Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	max. Gebäudehöhen	Max. Firsthöhen	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	W2	2	0.4	7 m	-	vgl. Abs. 3	II	DK	2	*	*	*	*	III	GE	*	*	15 m	15 m	*	III	I	*	*	15 m	15 m	*	IV	OEBA	*	*	*	*	*	II / III	§ 7 Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: <table><tr><th>Bauzonen</th><th>Vollgeschosse</th><th>Ausnützungsziffer</th><th>max. Gebäudehöhen</th><th>Max. Firsthöhen</th><th>Grenzabstand</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr><tr><td>W2</td><td>2</td><td>0.4</td><td>7 m</td><td>-</td><td>vgl. Abs. 4</td><td>II</td></tr><tr><td>W2 Brühl</td><td>(2)</td><td colspan="4">vgl. §§ 5 / 8a / 9</td><td>II</td></tr><tr><td colspan="7">(…)</td></tr></table>	Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	max. Gebäudehöhen	Max. Firsthöhen	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	W2	2	0.4	7 m	-	vgl. Abs. 4	II	W2 Brühl	(2)	vgl. §§ 5 / 8a / 9				II	(…)						
Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	max. Gebäudehöhen	Max. Firsthöhen	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe																																																																	
W2	2	0.4	7 m	-	vgl. Abs. 3	II																																																																	
DK	2	*	*	*	*	III																																																																	
GE	*	*	15 m	15 m	*	III																																																																	
I	*	*	15 m	15 m	*	IV																																																																	
OEBA	*	*	*	*	*	II / III																																																																	
Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	max. Gebäudehöhen	Max. Firsthöhen	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe																																																																	
W2	2	0.4	7 m	-	vgl. Abs. 4	II																																																																	
W2 Brühl	(2)	vgl. §§ 5 / 8a / 9				II																																																																	
(…)																																																																							

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	Geänderte Bau- und Zonenordnung																		
² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. ³ Der Grenzabstand bemisst sich aufgrund der Gebäudelänge gemäss nachfolgender Tabelle. <table><tr><td>Gebäu- delänge</td><td>-15m</td><td>15.01- 20.00m</td><td>20.01- 25.00m</td><td>25.01- 30.00m</td><td>30.01- 35.00m</td><td>35.01- 40.00m</td><td>40.01- 45.00m</td><td>ab 45.01m</td></tr><tr><td>Grenz- abstand</td><td>4.00m</td><td>4.50m</td><td>5.00m</td><td>5.50m</td><td>6.00m</td><td>6.50m</td><td>7.00m</td><td>7.50m</td></tr></table> ⁴ In den Zonen GE und I gilt keine maximal zulässige Höhe der Vollgeschosse. ⁵ In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen der Zone OeBA gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	Gebäu- delänge	-15m	15.01- 20.00m	20.01- 25.00m	25.01- 30.00m	30.01- 35.00m	35.01- 40.00m	40.01- 45.00m	ab 45.01m	Grenz- abstand	4.00m	4.50m	5.00m	5.50m	6.00m	6.50m	7.00m	7.50m	(...) ³ Das in Klammern dargestellte Mass gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. (neu Absatz 4) (neu Absatz 5) (neu Absatz 6)
Gebäu- delänge	-15m	15.01- 20.00m	20.01- 25.00m	25.01- 30.00m	30.01- 35.00m	35.01- 40.00m	40.01- 45.00m	ab 45.01m											
Grenz- abstand	4.00m	4.50m	5.00m	5.50m	6.00m	6.50m	7.00m	7.50m											
	§ 8a Wohnzone W2 Brühl ¹ Die Wohnzone W2 Brühl dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. ² Die Erschliessung und Bebauung wird anhand des zugehörigen Gestaltungsplans Brühl festgelegt (vgl. Randbedingungen gemäss § 9 BO).																		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	Geänderte Bau- und Zonenordnung
§ 9 Randbedingungen Sondernutzungspläne Brühl ¹ Die Rheinfeldstrasse steht für die Erschliessung (motorisierter Verkehr) der Gebiete "Brühl-Süd" und "Brühl-Nord" nicht zur Verfügung. Die Erschliessung des Gebietes "Brühl-Süd" ist unter Berücksichtigung einer möglichen Erschliessung des Gebietes "Brühl-Nord" und umgekehrt zu planen und festzulegen. ² Bei einer Überbauung des Gebietes ist eine Renaturierung des Grenzbaches zu prüfen. Es ist anzustreben, die grösseren, zusammenhängenden Siedlungsfreiräume des Neubaugebietes "Brühl" eventuell mit dem Grünraum entlang des Grenzbaches zu verbinden.	§ 9 Randbedingungen Gestaltungsplan Brühl (...) (...) ³ Die Ausnützungsziffer, die Stellung der Bauten, die kubische Gestaltung, die Gebäude- / Firsthöhen und die Parkierung sowie die Hochwassersicherheit werden im Rahmen des Gestaltungsplans vom Gemeinderat festgelegt. ⁴ Für die Beurteilung und Begleitung der Ortsbildschützerischen und architektonischen Qualitäten der Bauvorhaben ist eine Fachkommission einzusetzen. Diese setzt sich aus Sachverständigen der Architektur und des Ortsbildschutzes zusammen. Die Fachkommission beurteilt die Bauvorhaben gemäss den Kriterien des Entwicklungsrichtplans Brühl.
§ 10 Dorfkernzone DK ¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historisch und räumlich wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft. ² Gebäude dürfen abgebrochen werden, sofern sie für das Ortsbild unwichtig sind oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. ³ Bestehende Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungs- und Ersatzbauten bewilligen.	§ 10 Dorfkernzone DK ¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des historisch und räumlich wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Landwirtschaft. Der Gemeinderat erstellt dazu einen Richtplan «Dorfkernzone». (...) (...)

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	Geänderte Bau- und Zonenordnung
⁴ Neu- und Ersatzbauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessungen, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen. ⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mind. 45 ° zulässig. ⁶ Entlang der Schiff-, Rhein- und Kapellstrasse sind Neubauten traufständig (Hauptfirst parallel zur Strasse) zu stellen. ⁷ Der Gemeinderat gewährleistet nach seinem Ermessen die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen oder eine ausgewiesene Fachperson bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. ⁸ Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht gilt für die Dorfkernzone nicht (§ 30 ABauV).	(...) ⁵ (...) Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung in der Regel von 40°- 45° zulässig. ⁶ Entlang der Schiff-, Rhein- und Kapellenstrasse sind Neubauten in der Regel traufständig (Hauptfirst parallel zur Strasse) zu stellen. ⁷ Der Gemeinderat gewährleistet nach seinem Ermessen die fachliche Beratung und setzt für die Beurteilung der Ortsbildschützerischen und architektonischen Qualitäten der Bauvorhaben eine Fachkommission aus Sachverständigen der Architektur und des Ortsbildschutzes ein. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Die Fachkommission beurteilt die Bauvorhaben gemäss den Kriterien von § 37 BO. (...)

Auftragsnummer	31.01.004.04
Status	Beschlussfassung / Genehmigung
Projektleitung	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner
Verfassung	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum	März 2009
Druckdatum / -initialen	25.08.2009 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Wallbach\01\004\Planung\Teiländerung\Genehmigung\Tab_Teiländerung Brühl_ BNO_Beschlussfassung_Genehmigung.doc



GEMEINDE WALLBACH



Entwurf Bauordnung (BO)

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr. 1
vom 14.10.09

**Vorlage für die Gemeindeversammlung
vom 29. April 1998**

Genehmigungsexemplar

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 20. Juni 2000

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Übergeordnetes Recht	3
§ 3 Personenbezeichnung	3
2. Raumplanung	
2.1. Sondernutzungsplanung	
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	3
§ 5 Sondernutzungsplanpflicht	4
2.2. Weitere Planungsinstrumente	
§ 6 Weitere Pläne und Inventare	4
3. Zonenvorschriften	
3.1. Bauzonen	
§ 7 Bauzonen	4
§ 8 Wohnzone W2	5
§ 9 Randbedingungen Gestaltungspläne	5
§ 10 Dorfkernzone	6
§ 11 Umgebungsschutzzone US	6
§ 12 Gewerbezone	7
§ 13 Industriezone	7
§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
§ 15 Freihaltebereich	7
§ 16 Grünzone Waldabstand	8
§ 17 Uferschutzzone	8
3.2. Schutzobjekte	
§ 18 Naturobjekte	8
§ 19 Gebäude mit Strukturschutz	10
§ 20 Kulturobjekte	9
§ 21 Übergangszone	9
4. Definitionen	
§ 22 Ausnützungsziffer	9
§ 23 Zulässiges Schrägdach	9
§ 24 Gewerbe	9
§ 25 Abstand gegenüber dem Kulturland	10
§ 26 Unterschreitung Grenz- und Gebäudeabstände	10
§ 27 Ungleichverteilung der Grenzabstände	10
§ 28 Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	10
§ 29 Arealüberbauung	10

Seite**5. Bauvorschriften****5.1 Baureife, Erschliessung**

§ 30 Benützung von Privateigentum für öffentl. Zwecke 11

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31 Allgemeine Anforderungen 11

§ 32 Energiesparmassnahmen 11

§ 33 Raummasse, Nebenräume 12

§ 34 Parkplätze 12

§ 35 Velos, Kinderwagen 12

§ 36 Container-, Kompostplätze 12

6. Schutzvorschriften**6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz 13**

§ 37 Ortsbildschutz 13

§ 38 Aussenraumgestaltung 13

§ 39 Einfriedungen 14

6.2 Umweltschutz

§ 40 Einwirkungen 14

§ 41 Lärmschutz 14

7. Vollzug und Verfahren

§ 42 Zuständigkeit 15

§ 43 Gebührenreglement 15

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 44 Aufhebung bisherigen Rechts 15

Anhang 1

Verzeichnis der Gebäude mit Strukturschutz (§ 19) 16

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bauordnung (BO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens innerhalb und ausserhalb der Bauzone soweit die Nutzungsordnung keine abweichenden Regelungen enthält.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

³Für die Baubewilligungspflicht gilt § 30 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV).

§ 3

Personenbezeichnungen

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

2. Raumplanung

2.1. Sondernutzungsplanung

§ 4

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Bei Bedarf kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter allfälligem Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 5

*Sondernutzungs-
planpflicht*

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

²Eine Unterteilung in mehrere Sondernutzungspläne ist zulässig, wenn die Grundsätze der Siedlungsstruktur und der Erschliessung in einem Überbauungs- und Erschliessungskonzept für das ganze Gebiet aufgezeigt werden.

2.2. Weitere Planungsinstrumente

§ 6

*Weitere Pläne
und Inventare*

Weitere Pläne und Inventare dienen der Orientierung und sind beim Vollzug beizuziehen. Für das Grundeigentum kommt ihnen keine verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus

Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnutzung	max.Gebäu- dehöhen	max.First- höhen	Grenz- abstand	Empfindlich- keitsstufe
W2	2	0.4	7m	--	(vgl. Abs.3)	II
DK	2	*	*	*	*	III
GE	*	*	15 m	15m	*	III
I	*	*	15 m	15m	*	IV
OEBA	*	*	*	*	*	II/III

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

Grenzabstand

³Der Grenzabstand bemisst sich aufgrund der Gebäudelänge gemäss nachfolgender Tabelle:

Gebäude länge	-15 m	15.01- 20.00 m	20.01- 25.00 m	25.01- 30.00 m	30.01- 35.00 m	35.01- 40.00 m	40.01- 45.00 m	ab 45.01 m
Grenz- abstand	4.00 m	4.50 m	5.00 m	5.50 m	6.00 m	6.50 m	7.00 m	7.50 m

Geschosshöhe

⁴In den Zonen GE und I gilt keine maximal zulässige Höhe der Vollgeschosse .

*Lärmempfindlich-
keitsstufe III*

⁵In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen der Zone ÖBA gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8

Wohnzone W2

¹Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²In der Zone W2 sind Einfamilienhäuser mit einer kleinen Zweitwohnung, Doppel Einfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilien- und Terrassenhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

§ 9 (Fassung nach Gemeindeversammlungsbeschluss)

*Rand-
bedingungen
Sondernutzungs-
pläne Brühl*

¹Die Rheinfeldstrasse steht für die Erschliessung (motorisierter Verkehr) der Gebiete "Brühl-Süd" und "Brühl-Nord" nicht zur Verfügung. Die Erschliessung des Gebietes "Brühl-Süd" ist unter Berücksichtigung einer möglichen Erschliessung des Gebietes "Brühl-Nord" und umgekehrt zu planen und festzulegen.

²Bei einer Überbauung des Gebietes ist eine Renaturierung des Grenzbaches zu prüfen. Es ist anzustreben, die grösseren, zusammenhängenden Siedlungsfreiräume des Neubaugebietes "Brühl" eventuell mit dem Grünraum entlang des Grenzbaches zu verbinden.

§ 10

Dorfkernzone DK

¹Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historisch und räumlich wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Gebäude dürfen abgebrochen werden, sofern sie für das Ortsbild unwichtig sind oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³Bestehende Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungs- und Ersatzbauten bewilligen.

⁴Neu- und Ersatzbauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen.

⁵Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mind. 45° zulässig.

⁶Entlang der Schiff-, Rhein- und Kapellstrasse sind Neubauten traufständig (Hauptfirst parallel zur Strasse) zu stellen.

⁷Der Gemeinderat gewährleistet nach seinem Ermessen die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen oder eine ausgewiesene Fachperson bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

⁸Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht gilt in der Dorfkernzone nicht (§ 30 AbauV).

§ 11

Umgebungs- schutzzzone US Schibenstuck

¹Die Umgebungsschutzzzone umfasst überlagernd das weitere empfindliche Gebiet zum Schutz des Ortsbildes. Sie bezweckt die Erhaltung der bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung.

²In der Umgebungsschutzzzone gelten die Zonenvorschriften, sofern sie dem genannten Zweck nicht widersprechen. Dies gilt namentlich hinsichtlich Gebäudestellung, Abmessung, Abständen, Dachform und Freiraumgestaltung.

³Bei Gestaltungsplänen in der Umgebungsschutzzone darf die zonengemässe Vollgeschosszahl nicht überschritten werden.

⁴Der Gemeinderat gewährleistet nach seinem Ermessen die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen oder eine ausgewiesene Fachperson bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 12

Gewerbezone G

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

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

§ 13

Industriezone I

¹Die Industriezone ist für industrielle Bauten bestimmt.

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

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

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

²In der Zone öffentliche Bauten und Anlagen sind gegenüber angrenzenden Wohnzonen deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³Die Freiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

§ 15

Freihaltebereich

¹Der Freihaltebereich umfasst überlagernd die rückwärtigen Hofbereiche. Er bezweckt die Erhaltung zusammenhängender, siedlungsinterner Freiflächen. Kleinbauten sind zulässig. Hauptbauten (Hoch- und Tiefbauten) sind nur in Randlage und als Erweiterungsbauten der Strassenrandbebauung zulässig.

§ 16

Grünzone
Waldabstand
GW

¹Die Grünzone "Waldabstand" dient der Erhaltung und Entwicklung eines landschaftlich und biologisch wertvollen Überganges von der Siedlung zum Wald.

²Die Grünzone "Waldabstand" ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten und gilt nicht als anrechenbare Grundstücksfläche.

§ 17

Uferschutzzone
U

¹Die Uferschutzzone dient der Freihaltung eines angemessenen Uferbereichs entlang des Heidigrabens und entlang des Grenzbachs.

²Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur in Zusammenhang mit Unterhalts- und Renaturierungsmassnahmen (gestalterische, ökologische Aufwertung) zulässig. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

3.2. Schutzobjekte

§ 18

Naturobjekte

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

²Folgendes Naturobjekt ist geschützt:

Natur- objekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Baum- u. Gebüsch- hecke	Waldheim	Gliederung der Landschaft	• Struktur erhalten • periodisch zurück- schneiden/verjüngen

§ 19

*Gebäude mit
Strukturschutz*

Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kultur- geschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Struktur, z.B. Brandmauersystem oder Geschosshöhen, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen oder in ihrem äusseren Erscheinungsbild verändert werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

§ 20

Kulturobjekte

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

§ 21

Übergangszone

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

§ 22

Ausnützungsziffer

Betreffend Ausnützungsziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht. Zudem wird die Fläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

§ 23

*Zulässiges
Schrägdach*

Als zulässige Schrägdächer gelten Dächer mit einer Kniestockhöhe bis 1.2 m und mit einer Dachneigung in der Wohnzone W2 und in der Gewerbezone bis 38° und in der Dorfkernzone bis 50°.

§ 24

*Nicht störende
Gewerbe*

¹Als 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.

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 an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als störend.

§ 25

*Abstand
gegenüber dem
Kulturland*

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 26

*Unterschreitung
Grenz- und
Gebäudeabstände*

¹Bei Hauptbauten (Hochbauten ohne Klein- und Nebenbauten) können Grenzabstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf 3 m reduziert werden.

²Der Gebäudeabstand kann auf 6 m reduziert werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern.

§ 27

*Ungleich-
verteilung der
Grenzabstände*

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 28

*Besondere Vor-
schriften zum
Gebäude- und
Grenzabstand*

Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten.

§ 29

Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 30

*Benützung von
Privateigentum
für öffentliche
Zwecke*

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

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

³Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

*Allgemeine
Anforderungen*

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

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

§ 32

*Energie-
sparendes Bauen*

¹Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.

*Energiespar-
massnahmen*

²Aussenwände und Dächer dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäude- und Firsthöhen nicht mehr in vollem Mass eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten ist.

<i>Versickerung</i>	³Dachwasser und Regenwasser von versiegelten Flächen ist unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche zu leiten. ⁴Zur Entlastung der Kanalisation sind bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme von Oberflächenwasser ausreichend Puffervolumen vorzusehen. Dieses ist wo möglich als offene, natürliche Wasserfläche zu gestalten.
	§ 33
<i>Raummasse</i>	Als Minimal-Richtwerte gelten die baulichen Anforderungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (technischer Anhang).
	§ 34
<i>Parkplätze</i>	¹Für die Bemessung der Anzahl und die technische Gestaltung von Abstellplätzen gilt das kantonale Recht. ²Garagevorplätze rechtwinklig zur Strasse haben eine Tiefe von mindestens 5 m ab Fahrbahnrand bzw. Hinterkant Gehweg aufzuweisen.
	§ 35
<i>Velos, Kinderwagen</i>	In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
	§ 36
<i>Containerplätze</i>	Bei Mehrfamilienhäusern ist mindestens ein Abstellplatz für Container auszuweisen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 37

Ortsbildschutz

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, Dachgestaltung
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 38

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1.80 m zulässig

²Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

³Wer 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.

⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 39

Einfriedungen

Für Einfriedungen zwischen privaten Nachbargrundstücken gelten die zivilrechtlichen Bestimmungen.

6.2 Umweltschutz

§ 40

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 der weiteren Umgebung zu enthalten.

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

³Eigentümer 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.

§ 41

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) im Sinne der Vorsorge verschärfen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, 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 Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 42

Zuständigkeit

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

§ 43

Gebühren- reglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 44

Aufhebung bis- herigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

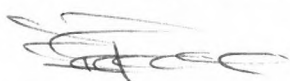
- a) Die Bauordnung und der Zonenplan vom 31.3.1981 mit allen nachfolgenden Teilrevisionen (1.4.1985/5.3.1991/25.10.1994).

Genehmigungsvermerk:

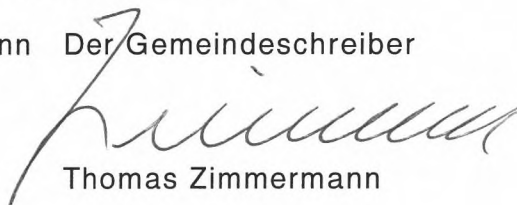
Beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung
vom 29. April 1998.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann Der Gemeindeschreiber



Bernadette Favre

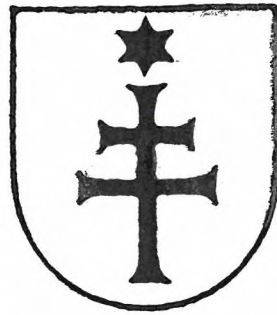


Thomas Zimmermann

Anhang 1

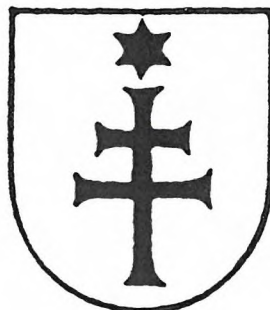
Verzeichnis der Gebäude mit Strukturschutz (§ 19):

- Unterdorfstrasse: Gebäude Nr. 56; Rudolf Vogel
- Unterdorfstrasse: Gebäude Nr. 28 A/B; Ernst Wunderlin
- Schulstrasse: Gebäude Nr. 100, Gasthof Adler; Rudolf Müller
- Schulstrasse: Gebäude Nr. 105, alte Schmitte;
Einwohnergemeinde Wallbach
- Schiffstrasse: Gebäude Nr. 132; Heiner Wunderlin



GEMEINDE WALLBACH

NUTZUNGSORDNUNG KULTURLAND



Stein, 16. März 1989
JM/kh

R. 3286/0000 - 2



GRUNER AG
INGENIEURUNTERNEHMUNG

Langackerstrasse 12
4332 Stein

Telefon 064 - 63 34 63

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
§ 1 Einführung	1
§ 2 Kulturlandplan	1
§ 3 Landwirtschaftszone I	2
§ 4 Landwirtschaftszone II	3
§ 5 Landschaftsschutzzone	3
§ 6 Hecken	3
§ 7 Naturschutz im Wald	4
§ 8 Magerwiesen	4
§ 9 Hochstammobstbestände	5
§ 10 Natur- und Kulturobjekte	5
§ 11 Aufforstungszone	5
§ 12 Materialabbauzone	6
§ 13 Erholungszonen	6
§ 14 Uebrigtes Gemeindegebiet	7
§ 15 Wald und Waldränder	7
§ 16 Gewässer	7
§ 17 Moränenwall	8
§ 18 Archäologische Fundstellen	8
§ 19 Wanderwege	8
§ 20 Grund- und Quellwasser	8
§ 21 Leitungen	9
§ 22 Naturinventar	9
§ 23 Bauten ausserhalb der Bauzonen	9
§ 24 Inkrafttreten	10

Die Einwohnergemeinde Wallbach erlässt, gestützt auf Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, § 145, Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 2. Februar 1971 sowie §§ 4 und 8 des Natur- und Landschaftsschutzdekretes (NLD) vom 25. Februar 1985 nachstehende

NUTZUNGSORDNUNG KULTURLAND

Einführung

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Nutzungsordnung Kulturland regelt die Bodennutzung der gemäss Gemeindezonenplan ausserhalb der Bauzonen gelegenen Gebiete.

Vorbehalte

²Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes sowie der Gemeindebauordnung, bleiben vorbehalten.

Baubewilligung

³Alle Bauten, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat, abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten (§ 150 BauG). Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale.

Kulturlandplan

§ 2

Oeffentlichkeit

¹Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung und kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in anderem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Inhalt

²Der Kulturlandplan enthält:

a) den Genehmigungsinhalt (§ 3 - 14)

- Landwirtschaftszone I
- Landwirtschaftszone II
- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Hecken und Feldgehölze
- Naturschutz im Wald
- Magerwiesen
- Hochstammobstbestände
- Natur- und Kulturobjekte
- Aufforstungszone
- Materialabbauzone
- Erholungszonen
- übriges Gemeindegebiet.

b) den Informationsinhalt (§ 15 - 21)

Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind weitere Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung besonderen Erlassen von Bund, Kanton und Gemeinde unterliegt.

a) Genehmigungsinhalt

Landwirtschaftszone I

§ 3

Nutzung

¹Der Landwirtschaftszone I sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Aufzucht und Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie dem Gartenbau.

Einfügung

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Sie haben sich der Umgebung anzupassen und in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen. Plastiktunnels sind gestattet, sofern sie ohne feste Fundamente erstellt und periodisch entfernt werden.

Landwirtschaftszone II

§ 4

Nutzung

¹Der Landwirtschaftszone II sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.

Bauten und Anlagen

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Sie haben sich der Umgebung anzupassen und in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen.

Wald- und Gartenbaumschulen

³Wald- und Gartenbaumschulen sind nur in der Landwirtschaftszone II gestattet und bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

Landschaftsschutzzone

§ 5

Ziel

¹Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind gemäss Absatz 2 gestattet.

²Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes bzw. der Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat. Sie können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Landschaftsschutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Hecken

§ 6

Hecken, Ufergehölze

¹Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

²Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

Naturschutz im Wald

§ 7

Waldbestände

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

Naturschutzzone Auenwald

²Zweck der Naturschutzzone ist die ungeschmälerte Erhaltung des Auenwaldes in seiner Gesamtheit.
Das Betreten des Auenwaldes ist nur auf der bestehenden Pfaden zu den Fischerhütten gestattet. Fischern mit gültiger kantonaler Fischereilizenz ist der Zugang zum Rheinufer zur Ausübung ihres Sportes gestattet.

Waldränder

³Zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchschicht) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung stufenförmig anzulegen.

⁴Die auf die Schutzziele ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

Magerwiesen

§ 8

Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Weitergehende Nutzungsbestimmungen werden vertraglich geregelt.

Hochstamm-
Obstbestände

§ 9

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Die Gemeinde kann Neuanpflanzungen unterstützen.

Natur- und
Kulturobjekte

§ 10

¹Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bei geeignetem Ersatz bewilligen.

Als Objekte von besonderem Wert gelten:

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| - Ruine "Stelli" | Nr. 1 |
| - Kastanienbäume beim Pontonierdepot | Nr. 2 |
| - Pappelreihe im "Chatzestig" | Nr. 3 |
| - Pappelreihe am Rhein | Nr. 4 |
| - Eiche "Spitzacher" | Nr. 5 |
| - Ufervegetation "Unter der Halde" | Nr. 6 |
| - Birnbaum im "Hertlebaum" | Nr. 7 |

²Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement ein Reglement über die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

Aufforstungszone

§ 11

¹Diese Zone ist für allfällige Ersatzaufforstungen aufgrund von Rodungsbewilligungen vorgesehen.

²Bis zu ihrer Beanspruchung für Ersatzaufforstungen gehört diese Fläche zur Landwirtschaftszone I. Mit der Beanspruchung wird die Fläche dem Waldareal zugewiesen.

³Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis zu 30 a sind in den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie von § 17 NLD erlaubt.

Materialabbauzone

§ 12

Nutzung

¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand und dergleichen) bestimmt sind.

Bewilligung für Materialabbau

²Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.
Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

Nachnutzung

³Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone I.

⁴Im Gebiet "Wolftürli" sind mindestens 10 % der noch zur Rekultivierung vorgesehenen Landwirtschaftszone II für Zwecke des Naturschutzes bestimmt und als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere, insbesondere Amphibien, zu gestalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach einem zu erarbeitenden Rekultivierungsplan.

Bauten und Anlagen

⁵Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regeln Art. 24 RPG und § 129 Baugesetz.

Erholungszonen

§ 13

Es gelten im weiteren

Die Erholungszone am Rhein ist für Freizeit- und Badebetrieb vorgesehen. ~~Die diesem Zweck dienenden Bauten und Anlagen sind zugelassen. Im weiteren gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz des Rheines und seiner Ufer vom 16. April 1948.~~

Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung durch die Baugesuchszentrale (Rheinufersperrzone).

Uebrigtes Gemeindegebiet

§ 14

¹Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gemeindegebiet bezeichnet.

²Für das übrige Gemeindegebiet sowie den Wald gilt § 129 des Baugesetzes. Die Zulassung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorschriften von § 24 Abs. 1 RGP, den forstrechtlichen Bestimmungen sowie den betreffenden §§ dieser Nutzungsordnung.

b) Informationsinhalt

Wald und Waldränder

§ 15

Wald

¹Der Wald untersteht der Forstgesetzgebung.

Waldränder

²Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und deshalb in ihrem Bestandesaufbau zu pflegen. Insbesondere ist auf eine natürliche Abstufung des Waldrandes zu achten. Zur Pflege können die Waldränder zurückgeschnitten, aber nicht beseitigt werden.

Gewässer

§ 16

Uferschutz

¹An den Ufern ist ein möglichst naturnaher Zustand des Geländes, der Uferbestockung und des Bachbettes zu erhalten oder herbeizuführen.
Die Uferbestockung darf zur Pflege zurückgeschnitten, aber nicht beseitigt werden.

²Im weiteren gelten die Vorschriften des Baugesetzes §§ 76 - 108.

³Das Ufer des Rheines ist durch die Verordnung über den Schutz des Rheines und seiner Ufer vom 16. April 1948 geschützt.

Moränenwall

§ 17

Die Endmoräne der Rissvergletscherung ist landschaftlich und erdgeschichtlich von grosser Bedeutung. Sie darf durch Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden.

Archäologische Fundstellen

§ 18

- ¹Archäologische Fundstellen sind schützenswert. Ihre Bezeichnung bezweckt, sie vor einer Zerstörung ohne vorgängige wissenschaftliche Untersuchungen zu bewahren.
- ²Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Gelände-veränderungen im Bereich archäologischer Fundstellen und deren unmittelbarer Umgebung sind von der Gemeindebehörde der Aargauischen Kantonsarchäologie frühzeitig anzuzeigen.
- ³Im weiteren gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975.

Wanderwege

§ 19

Die Wanderwege sind der Wanderkarte Kanton Aargau entnommen. Es gelten die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 und dessen Verordnung.

Grund- und Quell- wasser

§ 20

Der Schutz der Grund- und Quellwasserfassungen und die Nutzungsbeschränkungen in deren Bereich richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.

Leitungen

§ 21

Gasleitungen

Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung bei Gasleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Rohrleitungsgesetzes und seiner Verordnungen massgebend. Bauprojekte in Leitungsnähe bedürfen einer zusätzlichen Bewilligung.

Hochspannungsleitungen

Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung bei Hochspannungsleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektors massgebend. Bauprojekte in Leitungsnähe sind dem Leitungsinhaber zu melden.

Telefonleitungen

Für Telefonleitungen ist die Fernmeldekreisdirektion zuständig.

c) Weitere Bestimmungen

Naturinventar

§ 22

Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte sind im Naturinventar festgehalten. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach Art. 24 RPG beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind (§ 6 Abs. 4 NLD).

Bauten ausserhalb der Bauzonen

§ 23

Bewilligung

¹Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt. Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

Ausnahmen

²Ausnahmen von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Unter den gleichen formellen und materiellen Voraussetzungen können Baubewilligungen erteilt werden für Zweckänderungen und bauliche Massnahmen bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche den Vorschriften der Nutzungszone widersprechen.

Baumasse

³Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude und andere Bauten 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 von der halben Firsthöhe, mindestens aber 4 m. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

⁴Für die Erschliessung ist § 156 BauG analog anzuwenden. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen möglich sind.

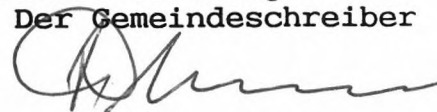
Inkrafttreten

§ 24

Diese Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Diese Nutzungsordnung mit Kulturlandplan ist von der Gemeinde-
versammlung am **14. Juni 1989**... beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung
Der Gemeindeammann Der Gemeindeschreiber



Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung am

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den **5. März 1991**

Ausgenommen Aenderungen gemäss

RRB-Nr. **598** vom **18. März 1991**

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber

In Vertretung

