



GEMEINDE STRENGELBACH

KANTON AARGAU

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung: 5. Januar bis 7. Februar 2009

Vorprüfungsbericht: 22. Dezember 2011

Öffentliche Auflage: 21. Mai bis 19. Juni 2012

Von der Gemeindeversammlung beschlossen: 30. Mai 2013

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Werner Kurth

Hanspeter Tüscher

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 11. Dezember 2013

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1	Geltungsbereich	1
§ 2	Übergeordnetes Recht	1

2. RAUMPLANUNG

§ 3	Kulturlandplan, Bauzonenplan	1
§ 4	Gestaltungsplanung	1
§ 5	Weitere Pläne, Inventare	1

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6	Bauzonen: Massvorschriften	2
§ 7	Wohnzonen	3
§ 8	Wohn- und Arbeitszonen	3
§ 9	Arbeitszonen	3
§ 10	Zone Dörfli (Bauzone)	4
§ 11	Spezialzone Rütliweg	5
§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
§ 13	Pflanzgartenzone	6

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14	Landwirtschaftszone, Bauten in der Landwirtschaftszone, Wässermatten	6
------	--	---

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 15	Naturschutzzone Wald	7
§ 16	Naturschutzzonen und -objekte	7
§ 17	Heuwiesen	8
§ 18	Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume	8
§ 19	Kommunal geschützte Bauten	8

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20	Landschaftsschutzzone	9
§ 21	Schutzzone Dörfli, Landwirtschaftszone	9

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22	Reitsportzone Egg	10
------	-------------------	----

4. DEFINITIONEN UND BAUVORSCHRIFTEN

§ 23	Störungsgrad Betriebe	10
§ 24	Ausnützungsberechnung: Abweichungen	10
§ 25	Abgrabungen, Höhengliederung	11
§ 26	Mehrlängenzuschlag	11
§ 27	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	11
§ 28	Grenzabstand an Privatstrassen, Strassenabstand Parkfelder	12
§ 29	Grenzabstand Tiefbauten, Erdregister, Erdsonden	12
§ 30	Arealüberbauungen	12
§ 31	Verkehrsanlagen	13
§ 32	Benützung Privateigentum für öffentl. Zwecke	13
§ 33	Technische Anforderungen	13
§ 34	Baulücken, Brandruinen	13
§ 35	Ausrichtung und Mindestmasse Wohnungen	13
§ 36	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	14
§ 37	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	14
§ 38	Garagen, Abstellplätze, Zufahrten	14
§ 39	Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen	15

5. SCHUTZVORSCHRIFTEN

§ 40	Ortsbildschutz	15
§ 41	Dachgestaltung	15
§ 42	Aussenraumgestaltung	16
§ 43	Materialablagerungen	16
§ 44	Hochwasserschutz	16

6. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 45	Zuständigkeit, Vollzug	16
§ 46	Gebührenreglement	17

7. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 47	Aufhebung bisherigen Rechts	17
------	-----------------------------	----

ANHÄNGE

Anhang I:	Grenzabstand Mehrlängenzuschlag	18
Anhang II:	Liste der kommunal geschützten Bauten	19

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. RAUMPLANUNG

§ 3

Kulturlandplan,
Bauzonenplan

Der Kulturlandplan 1: 5'000 und der Bauzonenplan 1: 2'500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in anderem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

Gestaltungsplanung

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

² Für einen Gestaltungsplan besteht bezüglich der Ausnützungsziffer der gleiche Rahmen wie bei einer Arealüberbauung.

§ 5

Weitere Pläne

¹ Weitere Pläne (Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Landschaftsplan, Versorgungsplan, Begrünungsplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine für das Grundeigentum unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

Inventare

² Inventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen: Massvorschriften

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Anzahl Voll-geschosse	Max. Gesamthöhe	Min. Grenzabstand (GH= Gesamthöhe)	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W2	0.40	--	2	11.50 m	4.00 m	12.00 m	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W3	0.60	--	3	15.00 m	6.00 m	15.00 m	II	§ 7
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.60	--	3	16.00 m	bis 10 m GH: 4.00 m bis 13 m GH: 5.00 m über 13 m GH: 6.00 m	15.00 m	III	§ 8
Wohn- und Arbeitszone WA4	0.70	--	4	19.00 m	bis 10 m GH: 4.00 m bis 13 m GH: 5.00 m über 13 m GH: 6.00 m	15.00 m	III	§ 8
Arbeitszone A1	--	0.10	--	12.00 m ³⁾ / 15.00 m ⁴⁾	²⁾	--	III	§ 9
Arbeitszone A2	--	0.10	²⁾	²⁾	²⁾ ⁵⁾	--	III/IV ⁷⁾	§ 9
Zone Dörfli (Bauzone)	--	--	²⁾	²⁾	²⁾	--	III	§ 10
Spezialzone Rütliweg	--	--	--	--	4.00 m	--	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OBA	--	--	--	²⁾	²⁾ ⁶⁾	--	II/III ⁷⁾	§ 12
Pflanzgartenzone	--	--	--	²⁾	²⁾	--	II	§ 13

¹⁾ In lärmvorbelastetem Gebiet gemäss Bauzonenplan ES III

²⁾ Diese Masse legt der Gemeinderat fallweise unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der betroffenen Interessen und des Zonencharakters fest

³⁾ A1 "Simmen"

⁴⁾ A1 "Feld" (Brittnauerstrasse)

⁵⁾ Am Zonenrand beträgt der Grenzabstand gegenüber Nutzungszonen im Kulturland 10 m. Gegenüber Bauzonen beträgt er für Bauten bis 5 m Fassadenhöhe minimal 10 m, für höhere Bauten 15 m.

⁶⁾ Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten minimal deren Abstandsvorschriften

⁷⁾ Gemäss Eintrag im Bauzonenplan

§ 7

Wohnzonen

¹ In den Wohnzonen W2 und W3 sind Wohnbauten zugelassen. Nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

² In der Wohnzone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis maximal 5 Wohneinheiten zugelassen. Bei Einzelbauweise dürfen höchstens vier Häuser, jedoch keine Mehrfamilienhäuser zusammengebaut werden. Reihenhäuser sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen gestattet.

³ Auf den Parzellen 425 und 426 (Wohnzone W2) sind die Fenster lärmempfindlicher Räume mindestens 90° von der Kantonsstrasse K 233 abgewandt anzuordnen, sofern sie von dieser einen Abstand von weniger als 50 m aufweisen.

§ 8

Wohn- und Arbeitszonen

¹ In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3 und WA 4 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen. Ausgeschlossen sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

² In der Zone WA3 sind Verkaufsgeschäfte bis zu einer maximalen Nettoladenfläche vom 500 m² pro Anlage zulässig, in der Zone WA4 solche von maximal 1'000 m².

³ Der Grenzabstand von unbewohnten, eingeschossigen gewerblichen Bauten kann auf 2 m reduziert werden, sofern die Gesamthöhe höchstens 5 m und die Gebäudelänge höchstens 15 m betragen.

§ 9

Arbeitszonen

¹ Die Arbeitszone A1 ist für mässig störende, die Arbeitszone A2 für störende Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen. Andere Wohnbauten sind untersagt.

² In der Zone A1 sind ausgeschlossen:

- Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² pro Anlage.
- Betriebe, deren Hauptzweck im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren des täglichen Bedarfs besteht, sofern sie eine Lagerfläche von mehr als 500 m² oder mehr als 3 Abstellplätze für Transportfahrzeuge aufweisen.
- Publikums- und flächenintensive Freizeitanlagen.

³ In der Zone A2 sind ausgeschlossen:

- Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² pro Anlage. Eine Erhöhung der Nettoladenfläche auf 1'500 m² ist für

Betriebe zulässig, die Erzeugnisse anbieten, die von ihnen in dieser Zone produziert und verarbeitet werden.

- Betriebe, deren Hauptzweck im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren des täglichen Bedarfs besteht, sofern sie eine Lagerfläche von mehr als 1000 m² oder mehr als 3 Abstellplätze für Transportfahrzeuge aufweisen. Lagerflächen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO bereits rechtmässig bestehen, dürfen wie bisher genutzt, weitervermietet, umgenutzt, in ihrem Zweck geändert und angemessen erweitert werden.
- Publikums- und flächenintensive Freizeitanlagen.

⁴ Der vorgeschriebene Grünflächenanteil ist angemessen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere entlang Strassen und öffentlichen Gewässern sowie gegenüber Wohnbauten.

⁵ Für den Bereich der Arbeitszone A2 Dörfli mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

- Situierung, Gliederung und Gestaltung der Baumassen mit Rücksicht auf die ortsbaulich empfindliche Nachbarschaft zur Zone Dörfli und die landschaftlich exponierte Lage am Baugebietsrand.
- Sichern einer optisch und räumlich wirksamen Randbepflanzung und eines mehrheitlich begrünten Pufferstreifens gegenüber angrenzenden Zonen. Die Breite hat mindestens dem Grenzabstand gemäss § 6 zu entsprechen.
- Koordinierte Anlage der Verkehrs- und Parkierungsflächen für die gesamte Zone A2 Dörfli; Erschliessung für den motorisierten Verkehr ohne Benützung des Dörfliwegs.

§ 10

Zone Dörfli (Bauzone)

¹ Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung des für die Geschichte der Gemeinde Stenggelbach bedeutsamen Dörfli unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Dorfbildes sowohl hinsichtlich des Charakters als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

² Die Bauten in der Zone Dörfli dürfen zu Wohnzwecken, für mässig störendes Gewerbe sowie für Landwirtschaftsbetriebe genutzt werden. Verkaufsgeschäfte sind auf eine Nettoladenfläche von maximal 500 m² beschränkt.

³ Zulässig sind

- Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung Aus- und Umbau;
- Nutzungsänderung;
- Ersatzbauten auf alten Baustellen, sofern der bauliche Zustand des Altbaus den Ersatz notwendig macht und beim Neubau das Gebäudeprofil und die wesentlichen gestalterischen Elemente wiederhergestellt werden;
- Klein- und Anbauten.

⁴ Die Aussenräume und Freiflächen sowie der Bezug zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu erhalten. Die Erstellung von Neubauten ist nur zulässig, wenn der typische Charakter des Dörfliis dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Erstellung zur Erhaltung der wirtschaftlichen Struktur notwendig ist.

⁵ Bauliche Massnahmen gemäss Absatz 3 sowie zulässige Neubauten müssen sich in das Bild des Dörfliis einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich

- Stellung
- kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung
- Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

⁶ Grenz- und Gebäudeabstände, Gesamthöhe und Gebäudelänge werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernisse.

⁷ Innerhalb der im Bauzonenplan orange bandierten Fläche ist keine Wohnnutzung zulässig.

§ 11

Spezialzone Rütliweg

¹ Die Spezialzone Rütliweg ist als gemischte Zone für die Einrichtung und den Betrieb von Pferdesportanlagen sowie für Wohnen bestimmt.

² In der Teilzone A darf das bestehende Gebäude innerhalb des vorhandenen Volumens zu Wohn- und Bürozwecken genutzt bzw. um- und ausgebaut werden. Zulässig ist überdies ein Ersatzbau mit gleichem Volumen und maximal 2 Wohneinheiten.

³ In der Teilzone B sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Pferdesport dienen. Dies sind insbesondere Stallungen, Räume und Silos für Futtervorräte, gedeckte oder offene Aussenreit- und Bewegungsplätze, Einstellräume für Betriebs- und Unterhaltsfahrzeuge sowie Parkplätze für Personal, Besucherinnen und Besucher. Die Gesamthöhe darf die Kote 473 m ü.M. nicht überschreiten. Wohnräume sind für die Betriebsinhaber bzw. -inhaberinnen sowie Betriebspersonal gestattet.

⁴ In der Teilzone C sind Anlagen wie nicht überdeckte Aussenreit- oder Bewegungsplätze, jedoch keine Gebäude oder Verkehrsanlagen (befestigte Zufahrten, Parkplätze und dgl.) zulässig.

⁵ Leuchtreklamen gegen die Wohnzonen sind nicht gestattet.

§ 12

Zone für öffentlichen
Bauten und Anlagen

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

§ 13

Pflanzgartenzone

Die Pflanzgartenzone bezeichnet das Gebiet zur Anlage von Pflanzgärten. Der Gemeinderat kann ergänzende Bestimmungen über die Nutzung und den Betrieb der Pflanzgärten sowie die zulässigen Abmessungen und die Gestaltung von Bauten erlassen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und 16a Abs. 1, 1^{bs} und 2 RPG bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

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

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

⁴ 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 Standort, Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

Wässermatten

⁵ Die im Kulturlandplan eingetragenen Wässermatten sind kulturhistorisch wertvoll. Ihre Erhaltung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 15

Naturschutzzone
Wald

¹ Die Naturschutzzonen im Wald bezeichnen Bereiche, die eine besondere Bestandsstruktur aufweisen und deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

² Im Bereich geschützter Teiche und Tümpel ist die Vegetation inkl. Bäumen periodisch so zurückzuschneiden, dass das Gewässer vor Verlandung geschützt und ein genügender Lichteinfall gewährleistet ist.

³ Die geschützten Waldpartien am Wissberg sind als Mischlaubwald mit gestuftem Waldsaum zu erhalten bzw. aufzuwerten.

§ 16

Naturschutzzonen
und -objekte

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

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzonen dienen.

³ Es besteht folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

⁴ Die folgenden Naturobjekte sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:

Nr. Nsstandorte

1 Weiher Ramoos-Grube

2 Weiher Weierdentsch

3 Weiher Hinteri Schleipfen

4 Weiher Vorderi Schleipfen (alte Deponie)

⁵ Die folgenden Gebiete sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:

Nr. Nsstandorte

5 Weiher Ziegelmatte

6 Streifen zwischen Wigger und A2 ab südlicher Gemeindegrenze bis Brücke Untere Hauptstrasse

⁶ Die geschützten Weiher und deren Uferbereiche sind instand zu halten. Für die dauernde Bewässerung, die teilweise Freihaltung der Weiheroberfläche ist zu sorgen.

§ 17

Heuwiesen

Heuwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten. Folgende Heuwiesen werden bezeichnet:

- 7 Weid
- 8 Schleipfen / Weissenbergweg
- 9 Grubenweg
- 10 Egg

§ 18

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan mit Signaturen bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Feldgehölze, Bäume innerhalb der Hecken sowie Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

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

Einzelbäume

³ Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder aus zwingenden anderweitigen Gründen kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzauflagen erteilen.

§ 19

Kommunal geschützte Bauten

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine wesentliche bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

³ Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine Bauberatung vermitteln.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der natürlichen, vielfältig strukturierten Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 14. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sowie länger als 3 Monate bestehende Abdeckungen, Pflanztunnel und dgl. verboten.

³ Kleine Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) sowie weitere Bauten und Anlagen, wie Renaturierungs- und ökologische Ausgleichsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Schutzzone Dörfli,
Landwirtschaftszone

¹ In der überlagerten Schutzzone Dörfli gelten zusätzlich zu den Bestimmungen für die Landwirtschaftszone gemäss § 14 Abs. 4 die folgenden Vorschriften. Sie bezwecken die Erhaltung und die Erneuerung des für die Geschichte der Gemeinde Strengelbach bedeutsamen Dörfli unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Dorfbildes sowohl hinsichtlich des Charakters als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

² Die Aussenräume und Freiflächen sowie der Bezug zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu erhalten. Die Erstellung von betrieblich notwendigen Bauten ist nur zulässig, wenn der typische Charakter des Dörfli dadurch nicht beeinträchtigt wird.

³ Bauliche Massnahmen müssen sich in das Bild des Dörfli einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich

- Stellung
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung
- Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

Die Massvorschriften gemäss § 14 Abs. 4 sind nicht anwendbar.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

Reitsportzone Egg

¹ Die Reitsportzone Egg ist für die Einrichtung und den Betrieb von Pferdesportanlagen bestimmt.

² Innerhalb der Teilzone A sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Pferdesport dienen. Dies sind insbesondere Stallungen, Räume und Silos für Futtervorräte, gedeckte oder offene Aussenreit- und Bewegungsplätze, Einstellräume für Betriebs- und Unterhaltsfahrzeuge, Garderoben sowie Abstellplätze für Personal, Besucherinnen und Besucher.

³ Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Vorgaben der Landwirtschaftszone.

⁴ Innerhalb der Teilzone B sind Anlagen wie nicht überdeckte Aussenreit- oder Bewegungsplätze inkl. den entsprechenden Einzäunungen, Hindernissen usw., jedoch keine Hochbauten zulässig. Abstellplätze für Fahrzeuge sind nur innerhalb eines 7 m tiefen Bereichs entlang dem Eggweg gestattet. Sämtliche baulichen Massnahmen mit Eingriffen in den Boden sind in der Teilzone B so auszuführen, dass sie bei Bedarf mit geringem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden können.

4. DEFINITIONEN UND BAUVORSCHRIFTEN

§ 23

Störungsgrad
Betriebe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 24

Ausnutzungsberechnung:
Abweichungen

¹ Flächen in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

² Zwischenklimazonen und altersgerechte Einliegerwohnungen werden gefördert, indem ein folgender Flächen entsprechender Ausnutzungszuschlag gewährt wird:

- Die ersten 20 m² von unbeheizten Zwischenklimazonen (Wintergärten, verglaste Balkone) pro Wohneinheit.

- Die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern bzw. höchstens 80 m² aGF in Einfamilien- und Reihenhäuser. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne der kantonalen Bauvorschriften.

§ 25

Abgrabungen, Höhengliederung

¹ Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses für Hauseingänge und Garagezufahrten dürfen höchstens einen Sechstel der Fassadenlinie betragen.

² In Bereichen, in denen das Erdgeschoss um mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinaus ragt, sind allfällig darüber liegende Attikageschosse mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

4.2 Abstände

§ 26

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber der verlängerten Gebäudeseite um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

² Für die Bestimmung der für die Berechnung des Grenzabstandes massgebenden Mehrlänge dürfen die Masse von Fassadenrücksprüngen in Abzug gebracht werden. Rücksprünge, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Gebäudeteils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Gebäudeteils in Abzug gebracht (siehe Anhang I).

³ Bei schräg zum Gebäude verlaufender Parzellengrenze kann der Mehrlängenzuschlag ungleichförmig abgetragen werden, wenn ein flächengleicher Ausgleich erzielt werden kann. Die Ausgleichstiefe darf im Nachbargrundstück maximal 2 m betragen. Der Grundgrenzabstand muss in jedem Fall eingehalten werden. Für diese Regelung ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich (siehe Anhang I).

§ 27

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Gegenüber einer bestehenden Baute auf dem Nachbargrundstück muss ein Neubau lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten, sofern die architektonischen, die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 28

Grenzabstand an Privatstrassen

¹ Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt für Bauten ein Grenzabstand von 4 m (kein Mehrlängenzuschlag). § 47 Abs. 2 BauG ist nur anwendbar für Zufahrtswege gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

Strassenabstand Parkfelder

² Der Abstand von Parkfeldern gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen kann reduziert oder ganz aufgehoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder spätere Strassenausbaupläne, entgegenstehen.

§ 29

Grenzabstand Unterniveau- und unterirdische Bauten, Erdregister und Erdsonden

Unterniveau- und unterirdische Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Für Erdregister und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 3 m.

§ 30

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WA 4, WA 3, W3 und W2 zulässig. Sie sind dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zonen WA 4, WA 3, W 3	2'500 m ²
Zone W2	2'000 m ²

Überbaute Grundstücke können in die Fläche der Arealüberbauungen einbezogen werden, sofern insgesamt die Voraussetzungen erfüllt werden.

² Die notwendigen Abstellplätze sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen anzulegen, bei Mehrfamilienhäusern in unterirdischen Sammelgaragen, die Besucherparkplätze ausgenommen.

³ Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind Abweichungen bezüglich der überbauungsinternen Gebäudeabstände sowie folgender Masse zulässig:

Zone	WA4	WA3	W3	W2
Zulässige Ausnützungsziffer:	0.80	0.70	0.70	0.50
Geschosszahl höchstens	5	4	4	2
Gesamthöhe höchstens	21 m	18 m	18 m	

§ 31

Verkehrsanlagen

¹ Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen im öffentlichen Interesse liegen und in ihrem Ausbau den einschlägigen VSS-Normen entsprechen.

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

§ 32

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 Interessen liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

§ 33

Technische Anforderungen

Der Gemeinderat kann bezüglich der allgemeinen technischen Anforderungen an Bauten, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 34

Baulücken, Brandruinen

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

§ 35

Ausrichtung und Mindestmasse 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 unzulässig.

² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Keller- und Bastelräume müssen eine lichte Höhe von 2.20 m aufweisen.

³ Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten müssen Fenster mit einer Grösse von min. 1/10 bzw. bei Dachflächenfenstern von min. 1/15 der entsprechenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² aufweisen. Eine ausreichende Belüftung muss gewährleistet sein.

§ 36

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

¹ In jeder Wohnung ist ein trockener Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen.

² In jedem Mehrfamilienhaus sind gut zugängliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

³ Ausserhalb der Wohnungen müssen separate und abschliessbare Abstellräume von mindestens 6 m² Fläche pro Wohnung vorgesehen werden.

⁴ Es sind Kehrrichtcontainerräume oder gegen Einsicht geschützte Containerplätze zu schaffen.

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 38

Garagen, Abstellplätze und Zufahrten

¹ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

³ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird. Entlang Kantonsstrassen sind Einzelausfahrten in der Regel zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.

⁴ Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% und im Übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen.

§ 39

Gemeinschaftliche
Spiel- und Aufent-
haltsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat die Grundfläche von Kinderspielplätzen oder gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen im Freien gesamthaft mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen. Ihre Ausgestaltung ist auf die Wohnform, die Wohnungsgrößen und die zukünftige Bewohnerschaft abzustimmen.

² Die Bereitstellung der geforderten Spielplätze und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, gefahrlos erreicht werden können und in ihrer Zweckbestimmung dauerhaft gesichert sein.

5. SCHUTZVORSCHRIFTEN

§ 40

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 41

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer inkl. Dachdurchbrüche und Solaranlagen bedarf besonderer Sorgfalt.

² Bei bestehenden Bauten sind neue Dachdurchbrüche nur soweit zulässig, als sie

die Eigenart des Gebäudes und des Daches nicht beeinträchtigen.

³ Mit Ausnahme begehbare Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden zu begrünen. Die Dachbegrünung muss die Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

§ 42

Aussenraumgestaltung

¹ Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen.

² Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

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.

§ 43

Materialablagerungen

Die Ablagerung von Material, insbesondere von Baumaterial, Maschinen, Geräten und dergleichen, für eine Dauer von mehr als zwei Monaten, ist nur in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig.

§ 44

Hochwasserschutz

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann er weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

6. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 45

Zuständigkeit,
Vollzug

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der Vorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. Zu seiner Unterstüt-

zung bei der Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte kann er eine Landschaftskommission einsetzen.

² Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernimmt die Baubehörde keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.

³ Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte, der Landschaftsschutzzone und der «Besonderen Waldstandorte». Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

§ 46

Gebührenreglement

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

7. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 47

Aufhebung bisherigen
Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben:

- a) Bau- und Nutzungsordnung vom 28. Mai 1998
- b) Bauzonenplan vom 3. März 1994
- c) Kulturlandplan vom 3. März 1994

² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

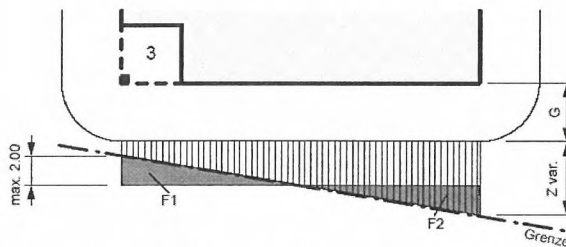
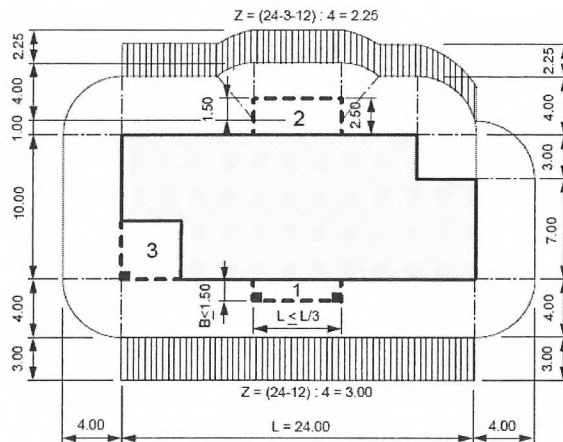
Grenzabstand Mehrlängenzuschlag

Beispiel Zone W2: G Grenzabstand 4 m

Z Mehrlängenzuschlag um 1/4 der Mehrlänge
bei Gebäuden von mehr als 12 m Länge, max. 4 m

1/2 Vorspringende Gebäudeteile gemäss der Bauverordnung

3 Wenn Fassadenrücksprung nicht durchgehend ist, kein Abzug für G + Z (z.B. einspringender Gebäudeteil im Erdgeschoss)



Flächengleicher Ausgleich gemäss § 26 Abs. 3 ($F_1=F_2$)

ANHANG II

Kommunal geschützte Bauten (§ 19 BNO)

Nr.	Objekt	Standort
901	Schulhaus, 1874	Kreuzplatz-Schulhaus
902	Kath. Pfarrhaus, 1912	Hausmattweg 1
903	Graber-Haus, 1827/28	Brittnauerstrasse 11
904	Stallscheune zu Graber-Haus, 1829	Brittnauerstrasse
906	Ehem. Bauernhaus, 17./18. Jh.	Brittnauerstrasse 57
907	Bauernhaus, um 1600?	Brittnauerstrasse 54
910	Bauernhaus, 1772	Sägetstrasse 59
917	Speicher mit Waschhaus, um 1700	Zofingerstrasse 39
918	Gemeinde-Holzschopf, 1818	Dörfliweg