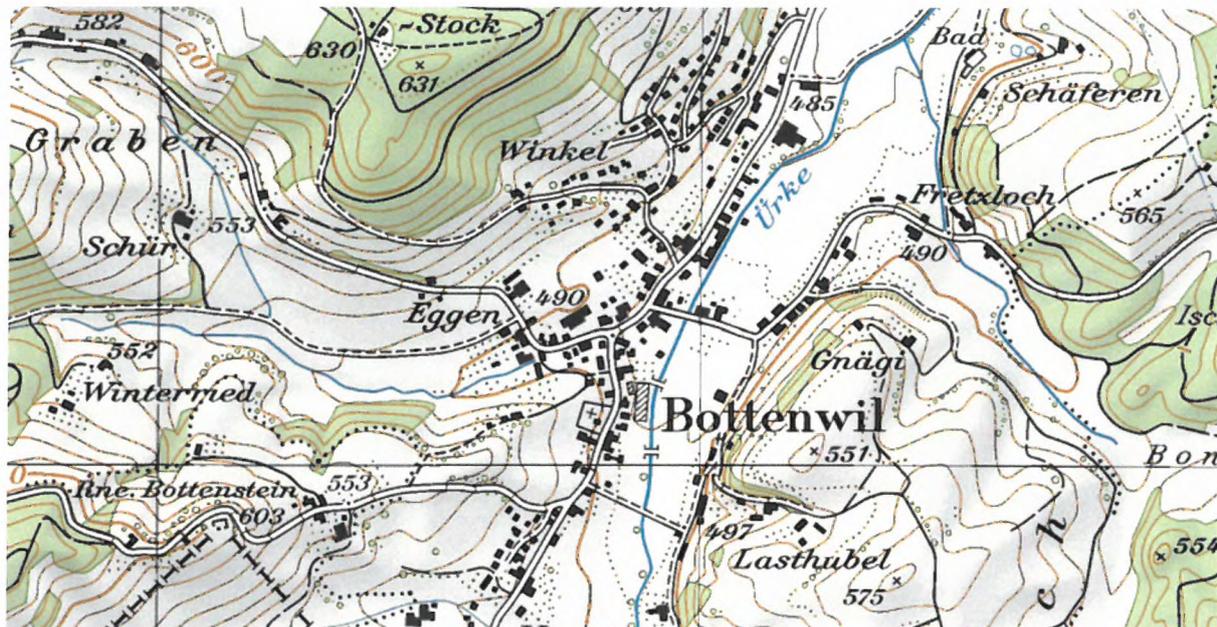




## Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2012

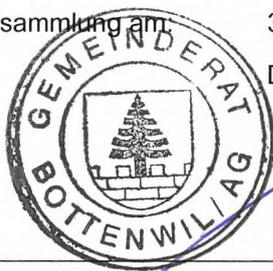


Ausschnitt ©swisstopo (JM100006)

Vorprüfungsbericht vom:	25. September 2012
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:	16. November bis 17. Dezember 2012

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2013

Der Gemeindeammann:

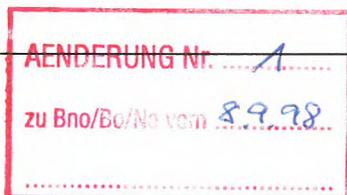


Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 23. Oktober 2013

Der Staatsschreiber:

metron



Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg  
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00  
Info@metron.ch

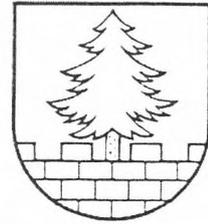
## Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2012

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung, genehmigt  
durch den Regierungsrat am: **08. September 1998**

Schwarz: - Unverändert

Rot: - Ergänzende Bestimmung

Rechtskräftige BNO	Änderung BNO	Bemerkungen
<b>3. Zonenvorschriften</b>	<b>3. Zonenvorschriften</b>	
3.4 Überlagerte Schutzzonen	3.4 Überlagerte Schutzzonen	
<b>§ 20 Uferschutzzone</b>	<b>§ 20 Uferschutzzone</b>	
<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigung.	<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigung.	
Innerhalb eines beidseitigen 3 m breiten Bereichs ab der Gewässergrenze sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngen, Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen am Gewässer und dessen Uferbestockung verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG und zur Verbesserung beitragende Renaturierungsmassnahmen.	Innerhalb eines beidseitigen 3 m breiten Bereichs, <b>sofern im Bauzonen- oder Kulturlandplan nichts anderes festgelegt</b> , ab der Gewässergrenze sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngen, Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen am Gewässer und dessen Uferbestockung verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG und zur Verbesserung beitragende Renaturierungsmassnahmen.	<b>Ergänzung</b>



Gemeinde Bottenwil

---



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



---

Vorprüfungsbericht vom: 15.10.1997

Öffentliche Auflage vom: 20.10. - 20.11.1997

Beschluss Gemeindeversammlung: 21.11.1997

Genehmigung:

---

# BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

## 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

§ 1

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

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

<sup>4</sup> Der Bauzonenplan (Massstab 1:2000) und der Kulturlandplan (Massstab 1:5000) sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ev. Reproduktionen der Nutzungspläne dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Uebergeordnetes Recht

§ 2

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

## 2. RAUMPLANUNG

Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 3

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

<sup>2</sup> Zur guten Ueberbauung grösserer zusammenhängender Flächen können Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG erlassen werden.

Sondernutzungsplanung

§4

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

### 3. ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 BAUZONEN

Bauzonen

§ 5

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	D	W3	W2	WH	G	OE
Nutzung	W + A	W	W	W	A	siehe § 11
Geschosszahl	2	3	2	2 / 1		
Ausnützung	(0,7)	0,6	0,45	0,35	50 % *	
Grenzabstand klein	(4 m)	6 m	4 m	4 m	(5 m)	
Grenzabstand gross		12 m	8 m	8 m		
Gebäudehöhe	7,5 m	9,5 m	7,5 m	7,5 m	10 m	
Firsthöhe	13 m	13 m	10,5 m	10,5 m	12 m	
Dachneigung min./max.	38°/45°	25°/40°	25°/45°	25°/45°		
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	
Arealüberbauung ab		3000 m2	2000 m2	2000 m2		
Arealüberbauung AZ		0,7	0,55	0,45		

( ) = Richtwert

W = Wohnen

\* = Ueberbauungsziffer

A = Arbeiten

<sup>2</sup> In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

Dorfzone D

§ 6

<sup>1</sup> Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben das Dorfbild zu berücksichtigen. Hauptsächliche Kriterien sind: Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung und Bepflanzung.

Nutzung

<sup>2</sup> Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe und wenig störende Gewerbe sind zugelassen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Dachgestaltung

<sup>3</sup> Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

Für Dachaufbauten gilt § 40, Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachaufbauten (zugelassen sind einzelne Schleppegauben und Giebellukarnen) sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.20 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelseite zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss (senkrecht gemessen) mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne hochformatige Dachflächenfenster (z.B. Velux GGL 102) können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Fassaden

<sup>4</sup> Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.

Umgebung

<sup>5</sup> Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.

Bestehende Bauten

<sup>6</sup> Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnutzungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes vorbehalten.

Abweichungen

<sup>7</sup> Beim Nachweis einer besseren architektonischen Lösung im Sinne von Abs. 1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

**Wohnzone W3**

§ 7

Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt, Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

**Wohnzone W2**

§ 8

Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser (bis zu 4 Wohneinheiten) bestimmt.

## **Wohnzone WH**

### § 9

Die Zone WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Gebäudelängsseite und Firstrichtung sind parallel zum Hang vorzusehen.

## **Gewerbezone G**

### § 10

<sup>1</sup> Die Zone G ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Bürobauten sind zulässig. Je nach Betriebsgrösse und -art kann der Gemeinderat bis max. 4 Wohnungen bewilligen.

<sup>2</sup> Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

<sup>3</sup> Mindestens 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünanlagen zu bepflanzen. Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber ev. Wohnbauten wirken
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Es sind wenig störende Betriebe zugelassen. Die Immissionen auf die Wohnzonen dürfen die in diesen Zonen zulässigen Werte nicht überschreiten.

## **OE-Zone**

### § 11

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke beansprucht wird.

<sup>2</sup> Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Einer einwandfreien Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und einer natrugemässen Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders Rechnung zu tragen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

<sup>3</sup> Beim Bau und Umbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut zugänglich sind.

<sup>4</sup> Die Entschädigungspflicht für die Einteilung eines Grundstückes in die Zone OE richtet sich nach den Grundsätzen der formellen und materiellen Enteignung.

### 3.2 NUTZUNGSZONEN AUSSERHALB DES BAU GEBIETES

Kulturland	<p>§ 12</p> <p>Der „Kulturlandplan“ scheidet folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Landwirtschaftszone</li><li>b) Landschaftsschutzzonen</li><li>c) Naturschutzzonen</li><li>d) Uferschutzzonen</li><li>e) Fromentalwiesen</li><li>f) Feldgehölze und Hecken</li><li>g) Sonstige Naturobjekte</li><li>h) Aussichtspunkte</li><li>i) Kulturobjekte</li><li>k) Geschützte Gebäude</li><li>l) Besondere Waldgebiete</li></ul>
Bauten in der Landwirtschaftszone	<p>§ 13</p> <p><sup>1</sup> Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude werden Gebäudehöhen und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand der halben Gebäudehöhe, im Minimum jedoch 4 m.</p> <p><sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf Standort, Ausmass, Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung) in das Landschaftsbild einfügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan (inkl. Bepflanzung) einzureichen.</p> <p><sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
Landwirtschaftszone	<p>§ 14</p> <p><sup>1</sup> Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau.</p> <p><sup>2</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p>

Landwirtschaftszone 2  
(Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau)

#### § 15

<sup>1</sup> Dieser Zone 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 Gartenbaues.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind.

Weilerzone, Zweck

#### § 16

<sup>1</sup> Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers „Weiermatt“ unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

Soweit in dieser Bestimmung nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Wenig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ortsbildschutz

<sup>3</sup> In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

<sup>4</sup> Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende bauliche Massnahmen zulässig:

Substanzschutz

a) Rot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.

Volumenschutz

b) Grün bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden.

Bauvorschriften	<sup>5</sup> Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.
Gestaltung Umgebung	<sup>6</sup> Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.
Gestaltungsplan	<sup>7</sup> Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Baureife	<sup>8</sup> Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan vorhanden ist.
Baubewilligung	<sup>9</sup> Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.

### 3.3. SCHUTZZONEN

Naturschutzzone	<p>§ 17</p> <p><sup>1</sup> Die Naturschutzzone (NS) dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.</p> <p>Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. Düngungen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerungen, Beweidung sowie Umbruch sind nicht gestattet.</p>
-----------------	--

Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzone aus:

NS Uerkeweiher

<sup>2</sup> Schutzzweck der Naturschutzzone „Uerkeweiher“ ist die Erhaltung des Weihers und seiner Umgebung. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten (gelegentliches Entsandern des Weihereinlaufes, Auslichten des Gehölzes) sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten. Die Verlandung des Weihers ist periodisch und abschnittsweise durch das Entfernen der Wasserpflanzen (z.B. Schilf) aufzuhalten.

Fromentalwiese

§ 18

<sup>1</sup> Fromentalwiesen (FW) sind extensiv genutzte Wiesen mit artreichen und schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet (2 Schnitte pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni).

<sup>2</sup> Der Kulturlandplan weist folgende Fromentalwiesen aus:

- FW Graben
- FW Katzenhalde
- FW Horni

### 3.4. UEBERLAGERTE SCHUTZZONEN

Landschaftsschutzzone

§ 19

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sowie weitere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Eingriffe sind verboten. Die verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen im bisherigen Umfang sind gewährleistet (§ 14).

<sup>2</sup> Kleinere zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung notwendige Bauten wie z. B. Weidställe und Fahrnisbauten können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat.

Uferschutzzone

§ 20

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigung.

<sup>2</sup> Innerhalb eines beidseitig 3 m breiten Bereiches ab der Gewässergrenze sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngen, Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen am Gewässer und dessen Uferbestockung verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG und zur Verbesserung beitragende Renaturierungsmassnahmen.

### 3.5. SCHUTZOBJEKTE

Naturobjekte

§ 21

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

Hecken und Feldgehölze

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan und Bauzonenplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Feld- und Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Eine Beseitigung liegt insbesondere dann vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Pro Jahr darf durch die Pflege höchstens ein Drittel der Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden. Für eine ausnahmsweise Beseitigung gelten die Bestimmungen von § 18 lit.c NLD sinngemäss.

Obstgärten

<sup>3</sup> Die Landschaft wird durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt, deren Bestand auch aus biologischen Gründen erhalten werden soll. Abgehende Bäume sollen ersetzt werden.

Aussichtspunkte

<sup>4</sup> Die im Kulturlandplan aufgeführten Aussichtspunkte sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

Sonstige Natur- und Kulturobjekte

<sup>5</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichen bzw. kulturgeschichtlichen Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

Waldränder

§ 22

<sup>1</sup> Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung.

<sup>2</sup> Biologisch und landschaftlich wertvolle Waldränder mit dichter Saumvegetation sind stufig zu erhalten bzw. anzulegen. Sie sind im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen.

Archäologische Fundstellen

§ 23

Bauvorhaben und Terrainveränderungen im Bereich archäologischer Fundstellen und deren unmittelbaren Umgebung sind vom Gemeinderat der Aarg. Kantonsarchäologie rechtzeitig zu melden. Im weiteren gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975 (Denkmalschutzdekret).

#### 4. DEFINITIONEN

Gewerbe

§ 24

<sup>1</sup> Als nicht störendes Gewerbe 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.

<sup>2</sup> Als wenig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als wenig störend.

Erhöhte Ausnützung

§ 25

<sup>1</sup> Für Wintergärten bis maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas; unbeheizt) sowie für behindertengerechtes Bauen wird ein Ausnutzungszuschlag bis zu 20 % gewährt.

<sup>2</sup> Bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Ueberbauungen ist die Ausnützungsziffer gesamthaft, ohne Aufteilung des Baugrundstückes in Einzelparzellen, einzuhalten.

<sup>3</sup> Eine Nutzungsumlagerung ist nur zwischen unmittelbar benachbarten Grundstücken gestattet, die zudem innerhalb der gleichen Zone liegen müssen.

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand (geschlossene Bauweise)

#### § 26

<sup>1</sup> Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 3 BNO einholen.

<sup>2</sup> Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Bei einem entsprechenden Bauvorhaben ist sie dem Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

Abstände

#### § 27

Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten.

#### § 28

<sup>1</sup> Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsbaulichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

<sup>2</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG)

## 5. BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1. BAUREIFE, ERSCHLIESSUNG

- § 29
- Übernahme von Privatstrassen <sup>1</sup> Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.
- Benennung <sup>2</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- Benützung von Privateigentum <sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.
- <sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

- § 30
- Hydrant, Schieber <sup>1</sup> Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen auch während den Bauarbeiten leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der im Wasserreglement festgelegten Gebühren erfolgen.
- Marchsteine <sup>2</sup> Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Marchsteinen oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Grundbuchgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen (mit Kopie an den Gemeinderat).

### 5.2. TECHNISCHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 31
- Allgemeine Anforderungen <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und be-

sondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärm-schutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

Alternativenergieanlagen	§ 32 Anlagen für die Gewinnung von Energie (Kollektoren, Wärmeaustauscher und dergl.) haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
Nachisolation	§ 33 Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.
Ausrichtung der Wohnungen	§ 34 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.
Raummasse	§ 35 <sup>1</sup> Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen; genügend gross und belichtet, zu belüften und gut zugänglich sein.  <sup>2</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 50% ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen.  <sup>3</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) min. 1/8 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m <sup>2</sup> zu betragen. Diesbezüglich kann der Gemeinderat im Einzelfall bei Dachflächenfenstern aufgrund der grösseren Lichtausbeute eine 50 - 100 %ige Reduktion dieses Verhältnisses gestatten. Räume, die zu Wintergärten bzw. Veranden oder verglasten Balkonen Fenster oder Türen aufweisen, benötigen aus hygienischen Gründen einer anderen direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.  <sup>4</sup> Für Küchen, Kochnischen, Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

<sup>5</sup> Wohn- und Schlafräume müssen bei Neubauten eine Mindestfläche und bei Umbauten in der Regel eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

### § 36

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus (mehr als 4 Wohnungen) sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergl. vorzusehen.

<sup>2</sup> Es müssen separate und abschliessbare Abstellräume von min. 4 m<sup>2</sup> Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

Container- und Kompostplätze

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

### § 37

Balkone

<sup>1</sup> Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

<sup>2</sup> Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 1.00 m Höhe anzubringen ist.

### § 38

Gänge, Treppen

<sup>1</sup> Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

<sup>2</sup> Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

### § 39

<sup>1</sup> Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sowie Arealüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

<sup>3</sup> Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

## 6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

### Ortsbildschutz

#### § 40

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

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

<sup>2</sup> 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) 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.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen (insbesondere Antennen oder Parabolspiegel) verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

<sup>4</sup> Der Uebergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und bei Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

<sup>5</sup> Bauvorhaben in der Umgebung der im Bauzonen- bzw. im Kulturlandplan bezeichneten geschützten Objekte (Kant. Denkmalschutz) bedürfen der Bewilligung des Kant. Erziehungsdepartementes. Allfällige Baugesuche sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen (§ 12 Denkmalschutzdekret).

<sup>6</sup> Flachdächer sind, ausgenommen in der Gewerbezone, bei Terrassenüberbauungen und bei Klein- und Anbauten, nicht gestattet.

#### § 41

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz 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.

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan grün 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 und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

#### § 42

Terrainveränderungen

Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

## 7. VOLLZUG UND VERFAHREN

- Vollzug § 43  
<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission bestellen.
- Gebührenreglement § 44  
Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
- Vollzugsrichtlinien § 45  
Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz mit detaillierten Bestimmungen für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

## 8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

- Aufhebung bisherigen Rechtes § 46  
Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben: Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bottenwil vom 05.11.1992

Genehmigung durch den Grossen Rat  
Aarau, den 8. September 1998

Im Auftrage des Grossen Rates  
Der Staatsschreiber:



Gemeinderat Bottenwil  
Der Gemeindevorstand: Die Gemeindevorstand: