



Gemeinde Gallenkirch

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Teiländerung 2006

Genehmigungsexemplar

Öffentliche Auflage von 23. Oktober bis 23. November 2006

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2006

Frau Gemeindeammann:

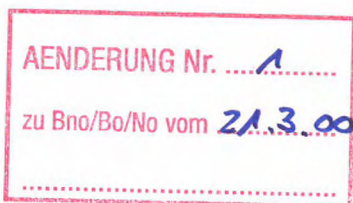
Myrta Schär

Die Gemeindeschreiberin:

Verena Schrenk

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. April 2007



Der Staatsschreiber:



PORTA + PARTNER AG
Ingenieure - Planer - Geometer

Rechtskräftige Bestimmungen nach BNO

§5; Massvorschriften

Bestimmung	W2	D Neubauten	D best. Bauten	SP	ÖBA
Ausnutzungsziffer	0.4	0.6		0.3/0.5	*
Kl. Grenzabstand	4 m	min. 2m	best	4m	*
Gr. Grenzabstand	8m	min. 2m	best	6m	*
max. Gebäudelänge	25m	25m	best	25m	*
Gebäudehöhe	7m	7m	best	7m	*
Gebäudeabstand Hauptwohnseite		min. 6m			
Empfindlichkeitsstufe	II	III	III	III	II

2 Die mit * gekennzeichneten Masse werden vom Gemeinderat festgelegt.

3 In allen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.

§6 Dorfzone

¹Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

²Bestehende Bauten dürfen innerhalb ihrer Aussenmasse vollständig umgebaut- und umgenutzt werden (siehe § 5 Dorfzone bestehende Bauten).

Mehr als 6 Wohnungen pro Gebäude sind nicht zulässig. Maximal 2 Wohnungen pro Gebäude dürfen Kleinwohnungen (bis 2 1/2 Zimmer) sein.

Hinweis: Dieser Absatz wurde von §32 Abs.2 an diese Stelle verschoben.

Rechtskräftige Bestimmungen mit Änderungen

§5; Massvorschriften

Bestimmung	W2	D Neubauten (Erstellung nach 21. März 2000)	D best. Bauten	SP	ÖBA
Ausnutzungsziffer	0.4	0.6		0.3/0.5	*
Kl. Grenzabstand	4 m	min. 2m	best	4m	*
Gr. Grenzabstand	8m	min. 2m	best	6m	*
max. Gebäudelänge	25m	25m	best	25m	*
Gebäudehöhe	7m	7m	best	7m	*
Gebäudeabstand Hauptwohnseite		min. 6m			
Empfindlichkeitsstufe	II	III	III	III	II
Geschosse	2				

2 Die mit * gekennzeichneten Masse werden vom Gemeinderat festgelegt.

3 In allen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.

§6 Dorfzone

¹Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

²Bestehende Bauten dürfen innerhalb ihrer Aussenmasse vollständig umgebaut- und umgenutzt werden (siehe § 5 Dorfzone bestehende Bauten).

Mehr als 6 Wohnungen pro Gebäude sind nicht zulässig. Maximal 2 Wohnungen pro Gebäude dürfen Kleinwohnungen (bis 2 1/2 Zimmer) sein.

³Die Dächer haben eine Neigung zwischen 25 und 45 Grad aufzuweisen. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

⁴Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf auf der 1. Ebene ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Auf der 2.ten Ebene sind zur Belüftung vereinzelte gleichformatige Dachflächenfenster von max. 0.8m², deren gesamte Breite einen Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreitet, erlaubt.

Rechtskräftige Bestimmungen nach BNO

§10 Landwirtschaftszone (bestehend)

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbaubau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

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

§32 Dachgestaltung (bestehend)

¹Generell sind Flachdächer nicht erlaubt, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten.

²Die Dächer haben eine Neigung zwischen 30 und 45 Grad aufzuweisen. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

⁴Folgende Bedachungsmaterialien sind erlaubt:

- Tonziegel rot oder braun
- Betonziegel rot oder braun
- Eternitschiefer rot oder braun

Nicht gestattet ist Welleternit, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat weitere Ausnahmen gestatten.

Rechtskräftige Bestimmungen mit Änderungen

⁵Dachflächenfenster sind nach Möglichkeit zu gruppieren.

Weitere Dachgestaltungsvorschriften siehe §32 und §33 BNO.

§10 Landwirtschaftszone neu

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

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

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

§32 Dachgestaltung neu

¹Generell sind Flachdächer nicht erlaubt, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten sowie bei der Nutzung der Dachfläche bei eingeschossigen Bauten als Sitzplatz.

~~²Die Dächer haben eine Neigung zwischen 30 und 45 Grad aufzuweisen. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.~~

²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

³Folgende Bedachungsmaterialien sind erlaubt:

- Tonziegel rot oder braun
- Betonziegel rot oder braun
- Eternitschiefer rot oder braun

Nicht gestattet ist Welleternit, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat weitere Ausnahmen gestatten.

Rechtskräftige Bestimmungen nach BNO

§33 Dachaufbauten (bestehend)

¹Als Dachaufbauten sind Lukarnen oder Schleppgauben gemäss Anhang 1 und 2 oder Dachfenster erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Auf der gleichen Dachfläche sind entweder Lukarnen oder Schleppgauben erlaubt. In begründeten Ausnahmefällen können zusätzlich vereinzelte Dachfenster angebracht werden.

²Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Höhe einer Dachaufbaute beträgt 1.50 m. Als Materialien sind zu verwenden: Kupfer, Eternitschiefer, Blech oder Holz gestrichen, im Farbton dem Dach angepasst.

³Die Fensteröffnungen der Aufbauten sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Aufbauten dürfen die verlängerte Fassadenflucht nicht überragen.

Schleppgauben dürfen nicht direkt an den First angesetzt werden. Die Dachneigung der Schleppgaube hat mindestens 18 Grad zu betragen.

⁴Die Dachaufbauten und Dachfenster haben folgende Abstände einzuhalten:

- von der Traufe gemessen mind. 1.00 m
- vom Ortabschluss mind. 2.00 m

⁵Dachfenster sind als stehende Rechtecke anzuordnen (Anhang 3). Die Dachfenster sind auf einer horizontalen Ebene anzuordnen, sie haben vom Dachabschluss (Dachfirst) einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.

Rechtskräftige Bestimmungen **mit Änderungen**

⁴Verglaste und unbeheizte Wintergärten mit max. 40m² Grundfläche und 3m Gebäudehöhe sind nicht an vorgegebene Dachneigung und Bedachungsmaterialien gebunden.

§33 Dachaufbauten neu

¹Als Dachaufbauten sind Lukarnen oder Schleppgauben gemäss Anhang 1 und 2 oder Dachfenster erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Auf der gleichen Dachfläche sind entweder Lukarnen oder Schleppgauben erlaubt. ~~In begründeten Ausnahmefällen können zusätzlich vereinzelte Dachfenster angebracht werden.~~

~~²Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.~~

Die maximal zulässige Höhe einer Dachaufbaute beträgt 1.50 m. Als Materialien sind zu verwenden: Kupfer, Eternitschiefer, Blech oder Holz gestrichen, im Farbton dem Dach angepasst.

Die Fensteröffnungen der **Dachaufbauten** sind in der unteren Dachhälfte **(gemessen zwischen „Schnittpunkt Dachhaut mit Fassadenverlängerung“ und First)** anzuordnen. Aufbauten dürfen die verlängerte Fassadenflucht nicht überragen.

Schleppgauben dürfen nicht direkt an den First angesetzt werden. Die Dachneigung der Schleppgaube hat mindestens 18 Grad zu betragen.

²Die Dachaufbauten und Dachfenster haben folgende Abstände einzuhalten:

- von der Traufe gemessen mind. 1.00 m
- vom Ortabschluss mind. **1.00 m**

³Dachfenster sind als stehende Rechtecke anzuordnen (Anhang 3). Die Dachfenster sind auf einer horizontalen Ebene anzuordnen, sie haben vom Dachabschluss (Dachfirst) einen Abstand von mindestens **1.00 m** einzuhalten.



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsbericht vom 17. November 1997

Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 1997

Öffentliche Auflage vom 27. Januar 1998 bis 26. Februar 1998

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Juni 1998

Der Gemeindeammann:

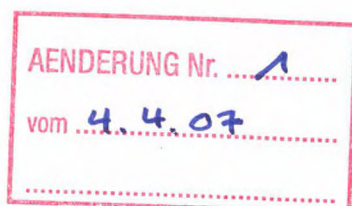
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung Grosser Rat:

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 21. März 2000

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber



Flury Ingenieurunternehmung AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer,
Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79, 5703 Seon
Telefon 062 / 769 71 40
Telefax 062 / 769 71 50

August 1998/ mRä

Inhaltsverzeichnis	§	Seite
1. Geltungsbereich		
Geltungsbereich	1	4
Übergeordnetes Recht	2	4
2. Raumplanung		
Sondernutzungsplanung	3	4
3. Zonenvorschriften		
3. Bauzonen		
Bauzonenplan	4	4
Massvorschriften	5	4
Dorfzone	6	5
Wohnzone W 2	7	5
Spezialzone "Rieme"	8	5
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9	5
3.2 Landwirtschaftszonen		
Kulturlandplan	10	6
Landwirtschaftszone	11	6
Bauten in Landwirtschaftszone	12	6
3.3 Schutzzonen		
Schutzzonen	13	6
Naturschutzzone	14	7
Artenreiche Wiesen	14	7
Artenreiche Weide	14	7
Uferschutzzone	15	7
Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	16	7
3.4 Überlagerte Schutzzonen		
Landschaftsschutzzone	17	8
3.5 Schutzobjekte		
Hecken, Ufergehölz	18	8
magere Strassenböschungen	18	8
Waldrand	19	8
Hochstammobstbestände	20	9
Gebäude mit Volumenschutz	21	9
4. Definitionen		
4.1 Allgemeines		
Ausnützungsziffer	22	9
Gewerbe	23	9
4.2 Abstände		
Abstand gegenüber dem Kulturland	24	9
Ungleichverteilung der Grenzabstände	25	10
4.3 Arealüberbauungen		
Arealüberbauungen	26	10

	§	Seite
5. Bauvorschriften		
5.1 Erschliessung		
Benützung von Privateigentum	27	10
5.2 Technische Bauvorschriften		
Allgemeine Anforderungen	28	10
Energiesparmassnahmen	29	10
5.3 Wohnhygiene		
Ausrichtung der Wohnungen	30	10
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	31	11
6. Schutzvorschriften		
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz		
Ortsbildschutz	32	11
Dachgestaltung	33	11
Dachaufbauten	34	12
Aussenraumgestaltung	35	12
6.2 Umweltschutz		
Einwirkungen	36	13
7. Vollzug und Verfahren		
Hilfsorgane des Gemeinderates	37	13
Reglemente	38	13
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen		
Aufhebung bisherigen Rechts	39	13
Anhang		
Anhang 1 Dachaufbauten		14
Anhang 2 Dachaufbauten		15
Anhang 3 Dachfenster		16
Anhang 4 Messweise		17
Anhang 5 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21		18
Anhang 6 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 4 BNO		19

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

- 1 Die Bau- und Nutzungsordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf allen Bauten, Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- 3 Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht¹⁾

- 1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten und im Anhang 6 aufgeführten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Dorfzone	D	braun
Wohnzone 2 Geschosse	W2	gelb
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	ÖBA	grau
Spezialzone Rieme	SP	orange

§ 5

Massvorschriften

Bestimmung	W2	D Neu- Bauten	D best. Bauten	SP	ÖBA
Ausnützungsziffer	0.4	0.6	--	0.3/ 0.5	*
Kl. Grenzabstand	4 m	min. 2 m	best.	4 m	*
Gr. Grenzabstand	8 m	min. 2 m	best.	6 m	*
max. Gebäudelänge	25 m	25 m	best.	25 m	*
Gebäudehöhe	7 m	7 m	best.	7 m	*
Gebäudeabstand					
Hauptwohnseite	--	min. 6 m	--		
Empfindlichkeitsstufe	II	III	III	III	II

- 2 Die mit * gekennzeichneten Masse werden vom Gemeinderat festgelegt.

- 3 In allen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.

¹⁾ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 6

Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Bestehende Bauten dürfen innerhalb ihrer Aussenmasse vollständig umgebaut- und umgenutzt werden (siehe § 5 Dorfzone bestehende Bauten).
Mehr als 6 Wohnungen pro Gebäude sind nicht zulässig. Maximal 2 Wohnungen pro Gebäude dürfen Kleinwohnungen (bis 2 1/2 Zimmer) sein.

§ 7

Wohnzone W2

- 1 Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Wenig störende Betriebe (z.B. Büroräume, Atelier) und nicht störende Gewerbebetriebe sind zugelassen.
- 2 Es sind freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser gestattet.

~~§ 8~~~~Spezialzone "Rieme"~~
~~Zweck, Nutzungsart~~

- ~~1 Die Spezialzone "Rieme" ist für den ansässigen Gewerbebetrieb – Verkaufs- und Reparaturbetrieb von Haushaltgeräten – bestimmt.~~

~~Art der Bebauung~~

- ~~2 Zulässig sind betriebsnotwendige Bauten und Anlagen sowie Wohnungen für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal.~~
- ~~3 In der Spezialzone Rieme gilt die Empfindlichkeitsstufe III.~~

~~Ausnutzungsziffer:~~ ~~Wohnen 0.3~~
 ~~Total 0.5~~

- ~~4 Die baulichen Massnahmen müssen sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einpassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild machen.~~

§ 9

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- 2 Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt.
- 3 Für die Übernahme von in der Zone ÖBA eingeteiltem Grundeigentum und dessen Entschädigung gilt das Baugesetz.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 10

Kulturlandplan	Der Kulturlandplan scheidet die folgenden Nutzungs- und Schutzzonen aus: - Landwirtschaftszone - Naturschutzzone - Uferschutzzone - Landschaftsschutzzone - Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
----------------	--

§ 11

Landwirtschaftszone	1 Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
Ersatzaufforstungen	3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 12

Bauten in Landwirtschaftszone	1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Der Standort muss landschaftlich tragbar sein. 2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. 3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
-------------------------------	---

3.3 Schutzzonen

§ 13

Schutzzonen	Schutzzonen- und Objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden. Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt. Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden.
-------------	---

§ 14

- | | |
|--------------------|--|
| Naturschutzzone | <p>1 Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>2 Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzone aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ob de Rebe: Magerwiese - Hübel: Magerwiese, artenreiche Heuwiese, artenreiche Weide - Hasewinkel / Barnig / Ob de Rebe / Hübel: Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz <p>3 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.</p> |
| Artenreiche Wiesen | <p>4 Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:</p> <p>Magerwiese:
Auf den im Kulturlandplan mit "M" bezeichneten Gebieten ist Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung untersagt. Die Wiesen sind jährlich einmal nach dem 1. Juli zu mähen, das Schnittgut ist wegzuführen. Ein Emdschnitt kann durchgeführt werden.</p> <p>Artenreiche Heuwiese:
Auf die im Kulturlandplan im Gebiet Hübel mit "H" bezeichnete Parzelle kann jährlich eine Gabe Stallmist von 100-200 kg/a ausgebracht werden, oder die Wiese kann jährlich mit 20 kg Phosphor (P₂O₅) /ha (entspricht 100 kg Thomasmehl) und 40 kg Kali (K₂O) /ha gedüngt werden.</p> |
| Artenreiche Weide | <p>Artenreiche Weide:
Auf die im Kulturlandplan im Gebiet Hübel mit "W" bezeichnete Parzelle kann als Rinderweide genutzt werden. Die Sträucher sind wichtige Kleinlebensräume und Zusatzfutterquellen, sie sollen erhalten bleiben. Eine weitere Zusatzfütterung ist nicht erlaubt, da damit ein erhöhter Nährstoffeintrag verursacht wird. Vegetationslose Tritt- und Lagerstellen sind möglichst gering zu halten.</p> |

§ 15

- | | |
|----------------|---|
| Uferschutzzone | <p>1 Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone umfasst beiderseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von 5 m. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen.</p> |
|----------------|---|

§ 16

- | | |
|---|---|
| Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz | <p>1 Die im Kulturlandplan durch Schraffur hervorgehobenen Waldbestände (Föhrenwald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz) zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>2 Die Bestände sind in den sich als notwendig erweisenden Abständen auszulichten. Die Strauch- und Krautschicht ist, sofern notwendig, abschnittsweise zu mähen und das Schnittgut wegzuführen.</p> <p>3 Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt, für den Privatwald nach § 13 BNO.</p> |
|---|---|

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17

- Landschaftsschutzzone
- 1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
 - 2 Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. Erlaubt sind auch Mieten für die Feldrandkompostierung.
 - 3 Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten (Weidescheune, Geräteschopf, Bienenhäuschen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat. Sie können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 18

- Hecken, Ufergehölze
- 1 Die im Kulturlandplan 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. Ausschlagkräftige Arten wie z.B. Hasel, Esche können auf den Stock gesetzt werden, doch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes geschlagen werden. Markante Bäume müssen erhalten werden.
 - 2 Eine 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).
- magere
Strassenböschungen
- 3 Die im Kulturlandplan bezeichneten mageren Strassenböschungen sind biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht gedüngt werden.
 - 4 Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Naturschutzobjekte sind von besonderem naturkundlichem oder landschaftsprägendem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 NLD).
 - 5 Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzobjekte aus:
 - Kastanie ob de Rebe
 - Eiche Felsenacher
 - Baumgruppe Spyracher

§ 19

- Waldrand
- Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die im Kulturlandplan bezeichneten Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nur bis zu einem Abstand vom mindestens 3 m an den Waldsaum verwendet werden.

§ 20

Hochstamm-
obstbestände

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind deshalb an geeigneter Stelle zu ersetzen.

§ 21

Gebäude mit
Volumenschutz

1 Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und somit in ihrem Volumen geschützt. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden. Sie dürfen auch abgebrochen und an gleicher Stelle mit gleichen Aussenmassen und gleichem Erscheinungsbild wieder aufgebaut werden. Von diesen kann abgewichen werden, wenn dadurch für das Ortsbild eine gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. In begründeten Fällen und aus Gründen der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat geringfügige Standortverschiebungen bewilligen.

2 Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen ²⁾

4.1 Allgemeines § 22

Ausnützungsziffer

An die Ausnützungsziffer werden das Dachgeschoss und das Untergeschoss nicht angerechnet.

§ 23

Gewerbe

1 Als nicht störende 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.

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

4.2 Abstände ³⁾

§ 24

Abstand gegenüber
dem Kulturland ⁴⁾

1 Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 4 m, für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

2) Übrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV.

3) Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände: Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sollen gewahrt bleiben. Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4) Die Bauzonengrenze ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedigungen vgl. §88, 89 EGZGB

§ 25

- Ungleichverteilung der Grenzabstände
- 1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.
 - 2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.3 Arealüberbauungen

§ 26

- Arealüberbauungen
- 1 Arealüberbauungen sind nur in der W2-Zone gestattet.
 - 2 Die minimale Arealgrösse muss 3'000 m² betragen.
 - 3 Die Geschosszahl und die Ausnutzungsziffer darf nicht erhöht werden.

5. Bauvorschriften**5.1 Erschliessung**

§ 27

- Benützung von Privateigentum
- 1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
 - 2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
 - 3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 28

- Allgemeine Anforderungen
- 1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
 - 2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 29

- Energiesparmassnahmen
- 1 Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen soll verzichtet werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
 - 2 Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 30

- Ausrichten der Wohnungen
- Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

men. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 31

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.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 32

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) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
 - d) Dachformen, Dachneigung
 - e) Fassadengliederung
 - f) Materialwahl
 - g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- 2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:
 - zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
 - Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
 - in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.
 - Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
 - die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 33

Dachgestaltung

- 1 Generell sind Flachdächer nicht erlaubt, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten.
- 2 Die Dächer haben eine Neigung zwischen 30 und 45 Grad aufzuweisen. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besondere Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
- 3 Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

4 Folgende Bedachungsmaterialien sind erlaubt:

- Tonziegel rot oder braun
- Betonziegel rot oder braun
- Eternitschiefer rot oder braun

Nicht gestattet ist Welleternit, Ausnahmen auf Klein- und Anbauten.
In begründeten Fällen kann der Gemeinderat weitere Ausnahmen gestatten.

§ 34

Dachaufbauten

- 1 Als Dachaufbauten sind Lukarnen oder Schleppgauben gemäss Anhang 1 und 2 oder Dachfenster erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Auf der gleichen Dachfläche sind entweder Lukarnen oder Schleppgauben erlaubt. In begründeten Ausnahmefällen können zusätzlich vereinzelte Dachfenster angebracht werden.
- 2 Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Höhe einer Dachaufbaute beträgt 1.50 m.
Als Materialien sind zu verwenden: Kupfer, Eternitschiefer, Blech oder Holz gestrichen, im Farbton dem Dach angepasst.
- 3 Die Fensteröffnungen der Aufbauten sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Aufbauten dürfen die verlängerte Fassadenflucht nicht überragen.
Schleppgauben dürfen nicht direkt an den First angesetzt werden. Die Dachneigung der Schleppgaube hat mindestens 18 Grad zu betragen.
- 4 Die Dachaufbauten und Dachfenster haben folgende Abstände einzuhalten:
 - von der Traufe gemessen mind. 1.00 m
 - vom Ortabschluss mind. 2.00 m
- 5 Dachfenster sind als stehende Rechtecke anzuordnen (Anhang 3).
Die Dachfenster sind auf einer horizontalen Ebene anzuordnen, sie haben vom Dachabschluss (Dachfirst) einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.

§ 35

Aussenraumgestaltung

- 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.
- 2 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
- 3 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 36

Einwirkungen

- 1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- 2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- 3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7. Vollzug und Verfahren

§ 37

Hilfsorgane des Gemeinderates

- 1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.
- 2 Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.
- 3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.

§ 38

Reglemente

- 1 Für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlässt der Gemeinderat Richtlinien.
- 2 Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.
- 3 Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
- 4 Für die Benützung des öffentlichen Grundes wird eine Gebühr nach dem Gebührenreglement der Gemeinde erhoben.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

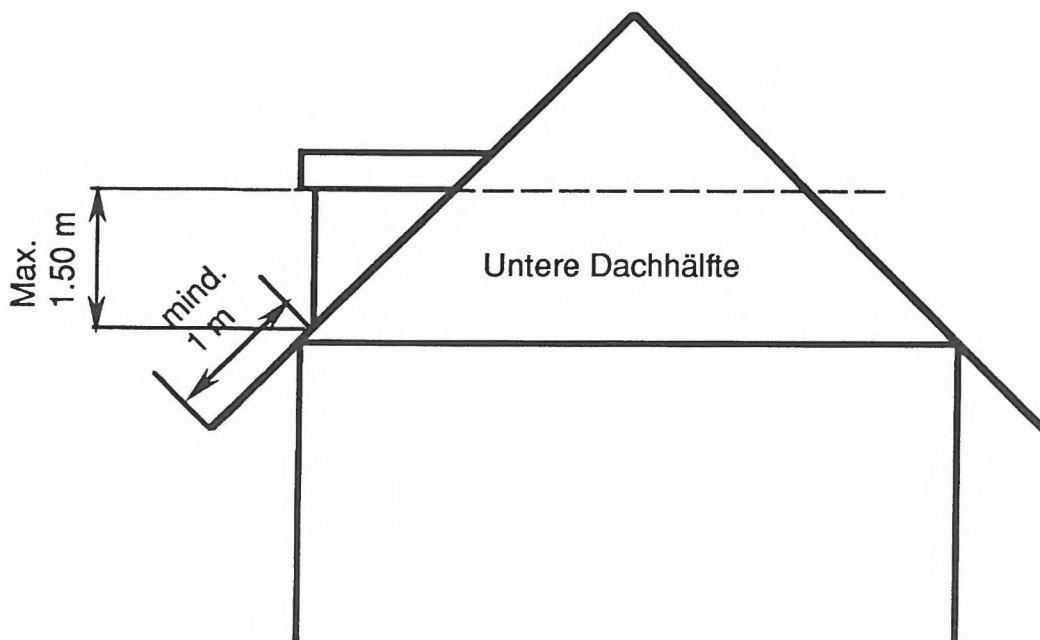
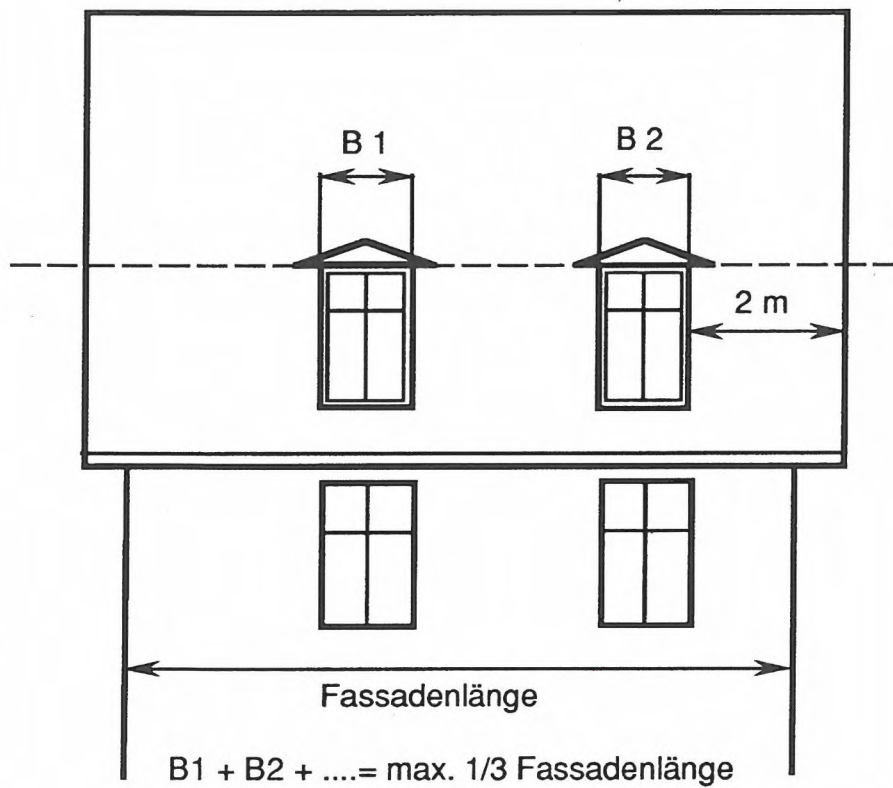
§ 39

Aufhebung bisherigen Rechts

- Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Zonenplan vom 7. Dezember 1984
 - b) die Bauordnung vom 7. Dezember 1984
 - c) die Nutzungsordnung vom 17. Dezember 1993

Anhang 1 Dachaufbauten gemäss § 34 BNO

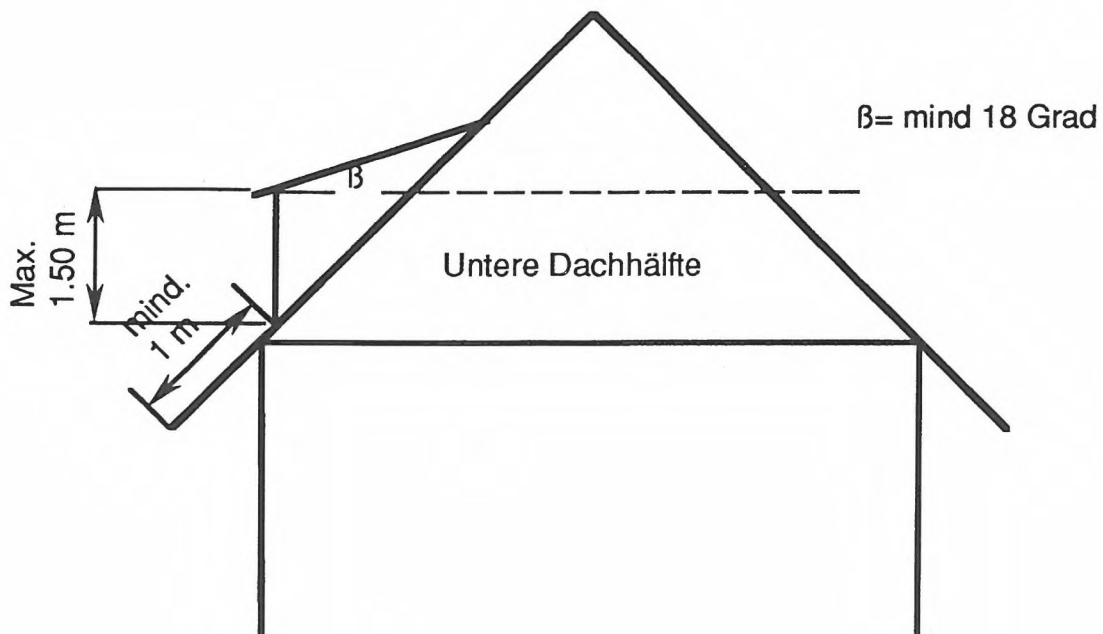
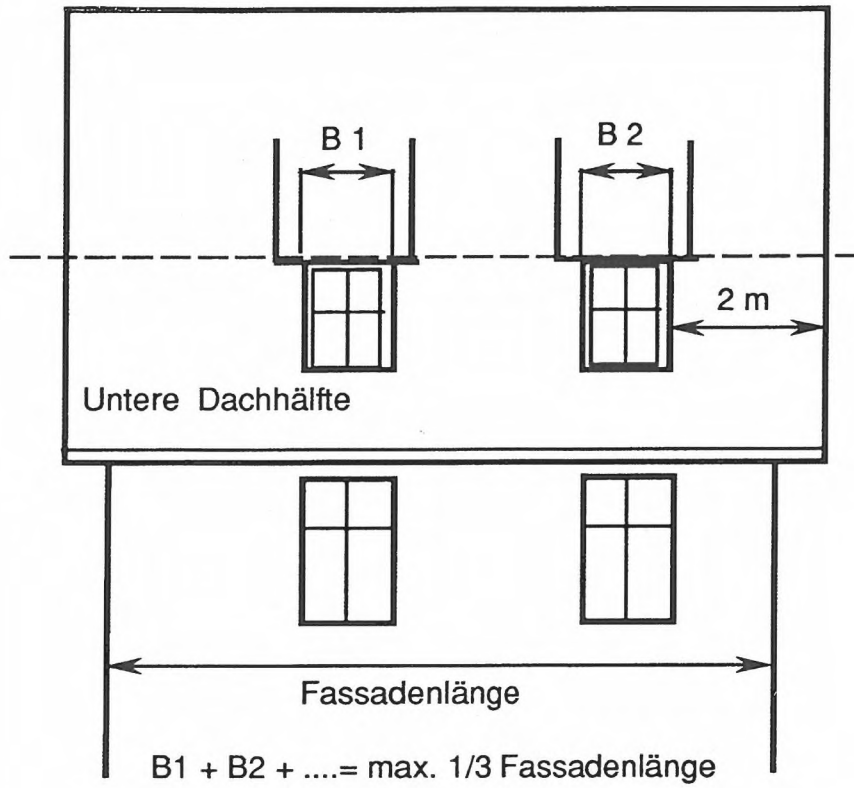
Dachaufbauten



Anhang 2

Dachaufbauten gemäss § 34 BNO

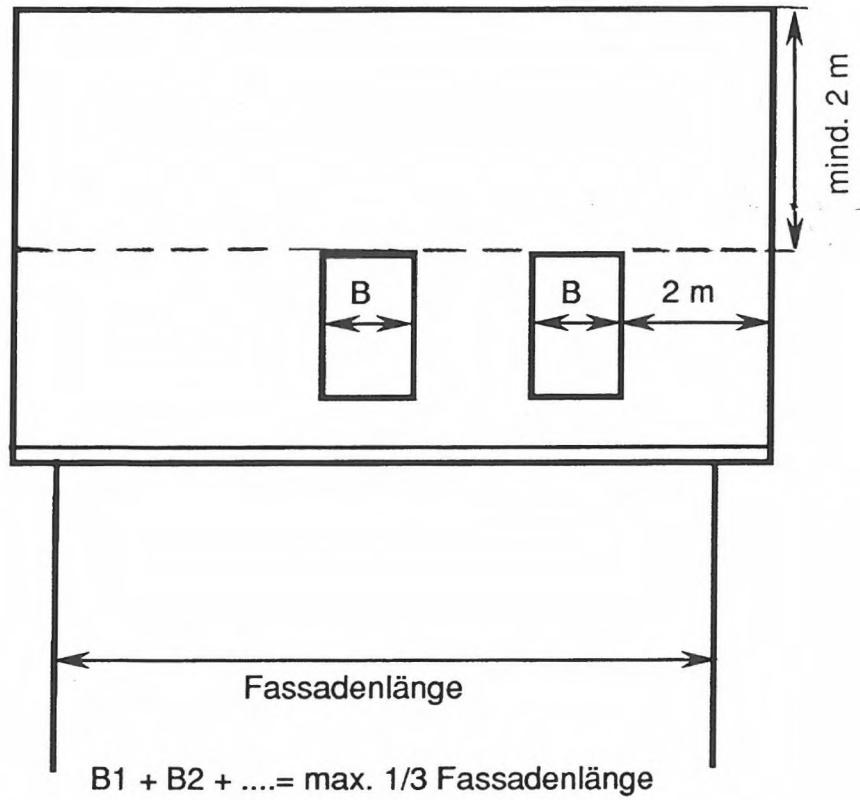
Dachaufbauten



Anhang 3

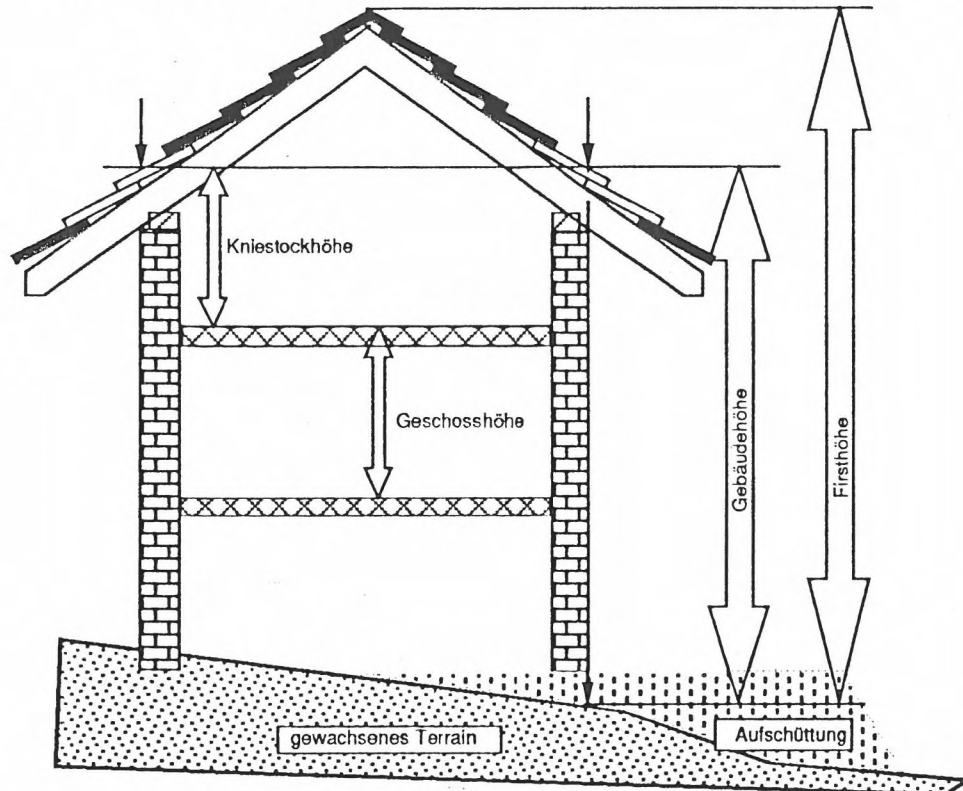
Dachfenster gemäss § 34 BNO

Dachfenster

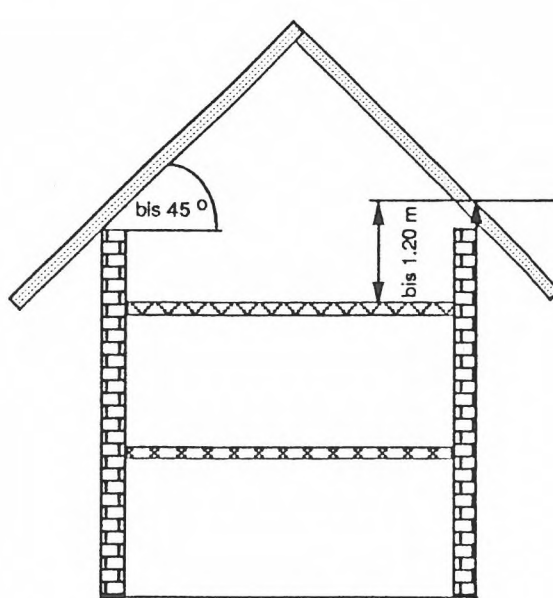


Anhang 4 Messweise

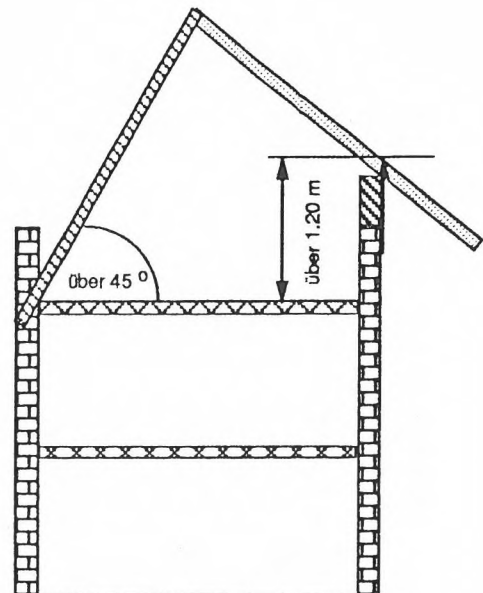
Messweise Gebäudehöhe, Firsthöhe, Kniestockhöhe



Dachgeschoss



zählt als Dachgeschoss



zählt als Vollgeschoss

Anhang 5 Liste der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 21 BNO

Volumenschutz

Folgende Gebäude wurden unter Volumenschutz gestellt:

Liegenschaft	Eigentümer
Innerhalb Baugebiet:	
- Wohnhaus Dorfstrasse 1	Huber Beat, Brugg
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 3	Gasser Karl
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 4	Kistler Adelheid
- Wohnhaus Dorfstrasse 6	Huber Willi
- Wohnhaus Dorfstrasse 8	Wächter Willi, Riniken
- Gemeindehaus Dorfstrasse 10	Einwohnergemeinde
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 12 A	Thomann Moritz, Konkursamt Oberentfelden
- Wohnhaus Dorfstrasse 12 B	Allemann Alice, Volketswil
- Wohnhaus Dorfstrasse 17	Braun Helen
- Wohnhaus Dorfstrasse 19	Hunziker Roland
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 20	Erbengemeinschaft Bläuer
- Wohnhaus und Scheunenteil Dorfstrasse 21 A	Roth Bruno
Ausserhalb Baugebiet:	
- Wohnhaus Dorfstrasse 2	Huber Willi
- Wohnhaus Dorfstrasse 18	Haldimann Georg

Anhang 6 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 3 BNO

Erschliessungsplanpflicht

Für folgende Flächen der Bauzone ist ein Erschliessungsplan zu erstellen:

Gebiet

Parzellen

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| - Chapeleguet (Dorfzone): | Parz. Nm. 97, 98, 141 |
| - Büntematt (Wohnzone): | Parz. Nm. 137, 138, 139, 120 |